ДОГОВОР №_____
управления многоквартирным домом
с жителем-собственником (пользователем) помещения

г. Альметьевск

"01"декабря 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая организация", именуемый в дальнейшем "Управляющий", в лице директора Лазарева А.В. действующего на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: ул.Шевченко д.170 №1 от 25.11.2011г), и собственник помещения _____ именуем__ в дальнейшем "Собственник", действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.**Собственник-** лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: ул.Шевченко д.170 кв._____, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. **Общее имущество (места общего пользования - МОП) в многоквартирном доме (МКД)-** принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.3. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.4. **Высший орган управления многоквартирным домом** - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющий.

1.5. **Задолженность** за жилищно-коммунальные услуги МКД на момент заключения настоящего договора составляет _____ рублей.

Примечание: *Ответственность за сумму задолженности, указанной в п.1.6. настоящего договора, несет каждый собственник помещений МКД самостоятельно, при наличии просроченной задолженности за ЖКУ с его стороны в пределах суммы по индивидуальному лицевому счету, открытому в Едином расчетно-регистрационном центре на момент заключения договора.*

1.6. Настоящий договор не предусматривает оказание Управляющей организацией коммунальных услуг. Собственник обязуется заключить прямые договора на поставку услуг водоснабжения, водоотведения, отопления, газоснабжения, электроснабжении:

-Водоснабжение и водоотведение - ОАО «Альметьевск-Водоканал», тел.43-41-30, 31-55-52.

-Теплоснабжение и горячее водоснабжение - ОАО «Альметьевские тепловые сети», тел.32-56-06.

-Электроснабжение:

- до внутренних сетей Альметьевский филиал «Энергосбыт» тел.45-15-97;
- внешние сети до вводно-распределительного устройства – ГУП АГЭС тел. 25-35-92.

-Вывоз бытового мусора (ТБО) – ОАО «Экосервис» тел.43-73-75.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Управляющая организация обязуется оказать Собственнику и членам его семьи услуги и выполнить работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется принять и оплатить оказанные услуги, а также выплатить вознаграждение в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2. **Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД** включает:

- содержание и ремонт общего имущества в МКД;
- текущий ремонт, включая диспетчерское и аварийное обслуживание;
- осмотры (общие и частичные);
- подготовка к сезонной эксплуатации; санитарное содержание:
- уборка мест общего пользования; уборка мест придомовой территории;
- уход за зелеными насаждениями.

2.2.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований) проводится:

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) прочистка канализационного лежака;

г) проверка исправности канализационных вытяжек;

д) частичный ремонт кровли.

2.2.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

в) ремонт кровли;

г) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

-при отсутствии снегопада - через 3 сутки

- подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
- протирка указателей - 5 раз в год.

2.2.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

При использовании для уборки лестничных клеток централизованных вакуумных систем, сухая уборка и мойка пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов и т.д. производиться не реже чем через пять дней, а стен - не менее двух раз в год (Постановление №170).

2.2.5. Обслуживание мусоропроводов:

-профилактический осмотр мусоропроводов - 2 раза в месяц;

-мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка всех элементов мусоропровода - один раз в месяц;

-удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников - 6 дней в неделю;

-устранение засоров - по мере необходимости.

2.2.6. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.2.7. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.2.8. Текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом при достаточности средств на производство соответствующих видов работ.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в ст. 2.2 может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;

в) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;

г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;

д) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;

ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника.

2.5.Собственник даёт согласие на обработку его персональных данных

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1.Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания;

-обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

-обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

-принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме;

-контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

-составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

-вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

-созывать и проводить общие собрания Собственников многоквартирного дома;

-создать домовой комитет многоквартирного дома;

-принимать все предусмотренные законодательством меры по взысканию с должников задолженности по оплате жилищных услуг;

-ежемесячно до 10 числа следующего за отчетным месяцем силами старших по домам доводить счета - квитанции на оплату ЖКУ,

. - предоставлять платёжные документы в соответствии ч.2 ст.155 ЖК РФ

Примечание: *в случае не получения счета – квитанции до 10 числа следующего за отчетным месяцем собственником или членами семьи собственника (представителем, уполномоченным им лицом) по обстоятельствам не зависящим от Управляющего, от старших по домам, Управляющий и старшие по домам не несут ответственность за доставку.*

-своевременно информировать об изменении качества услуг и отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей за 1-2 суток, кроме аварийных ситуаций;

-принимать заявки аварийного характера, по телефону _____ или по адресу, _____, и обеспечивать их выполнение;

-ежегодно на очередном собрании предоставлять отчет, в том числе об использовании заемных или предоставленных в качестве беспроцентного займа денежных средств по статье капитальный ремонт;

-осуществлять функции по организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома;

-для принятия решений на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта;.

-за 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.2. По разрешению общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов).

3.2.5. По согласованию с общим собранием собственников дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств, к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющей организации.

3.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.2.7. Передавать информацию о собственнике, имеющем задолженность по оплате ЖКУ свыше трёх месяцев, третьим лицам для организации мероприятий в целях погашения задолженности за ЖКУ.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно не позднее 20-го числа следующего за отчетным месяцем оплачивать за жилищно-коммунальные платежи, согласно ежемесячно выставляемых счетов-квитанций в соответствии с утвержденными тарифами по Альметьевскому муниципальному району РТ и тарифами, утвержденными Республиканской энергетической комиссией.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.4. Не производить переустройства, реконструкции, перепланировки жилого и подсобных помещений, переоборудования балконов и лоджий, инженерного оборудования и сетей без предварительного оформления разрешающих документов, в установленном Законом порядке.

3.3.5. Не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений, инженерного оборудования либо нарушающих нормальные условия проживания в других жилых помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию.

3.3.6. Обеспечить доступ в занимаемое жилое помещение представителям Управляющей организации при проведении работ, предусмотренных в п.п. 2.2.1, 2.2.2, 2.2.7, 2.2.8., 2.4 настоящего договора.

3.3.7. При смене собственника помещения (гражданско-правовые сделки) Собственник обязан в десятидневный срок уведомить Управляющую организацию в письменном виде, обратившись непосредственно либо заказным отправлением. Платежи, произведенные до получения уведомления, считаются произведенными надлежащим образом.

3.3.8. Заключить прямые договора на поставку услуг водоснабжения, водоотведения, отопления, газоснабжения, электроснабжении с Исполнителями, указанными в п. 1.6. настоящего договора.

3.3.8. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы согласно графика приезда специализированной машины.

3.3.9. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

3.3.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, при топке печей и кухонных очагов; не допускать установки самодельных предохранителей электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.11. Производить за свой счет не реже одного раза в пять лет текущий, не реже одного раза в двадцать лет капитальный ремонт занимаемого жилого помещения и мест общего пользования в квартире.

3.3.12. Обеспечить устранение за свой счет повреждения жилого помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно - технического или иного оборудования внутри жилого помещения.

3.3.13. Производить утепление оконных и дверных проемов в жилом помещении в целях сохранения тепла.

3.3.14. Производить прочистку канализации за свой счет, если засорение произошло по вине Собственника.

3.3.15. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами, регламентирующими условия пользования жилыми помещениями.

3.4. Собственнику запрещается:

3.4.1. Переоборудовать внутренние инженерные сети без соответствующего разрешения.

3.4.2. Устанавливать, подключать без письменного разрешения специализированной организации и использовать электробытовые приборы

и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно - гигиеническим нормативам.
3.4.3. Нарушать имеющиеся схемы учета услуг.
3.4.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы и приборов отопления).
3.5. Собственник имеет право:
3.5.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.
3.5.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.
3.5.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
3.5.4. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору в порядке, предусмотренном настоящим договором.
3.5.5. Собственник имеет право обращаться лично или через своего представителя с заявлением о несоответствии жилищно-коммунальных услуг установленным стандартам, а также с заявлением о неправильном начислении платы за жилищно-коммунальные услуги в диспетчерскую службу Управляющей организации или претензионную комиссию по адресу: пр.Тукая 9а.
Примечание: *Заявление подается Собственником в письменном виде или по телефону диспетчерской службы. В заявлении указываются номер заявки, дата начала снижения качества услуг, характер снижения качества услуг, Ф.И.О. и адрес заявителя, подпись (при наличии письменного заявления) и номер телефона заявителя (если он установлен в жилом помещении).*
3.5.7. Обоснованные требования, изложенные в заявлении, удовлетворяются Управляющей организацией путем устранения причины нарушения услуг и не взимания либо снижения платы за соответствующие услуги, а также осуществления перерасчета при неправильном начислении платы за жилищные услуги при наличии документов, установленных законодательством РФ и РТ.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещения, услуги по содержанию и ремонту, управлению многоквартирным домом.
4.2. В вознаграждение Управляющей организации входит:

- плата за управление многоквартирным домом.

Плата за оказанные услуги и работы по настоящему договору -плата за техническое обслуживание и ремонт многоквартирного дома.

Примечание:

- тарифы на жилищно-коммунальные услуги утверждаются уполномоченным органом местного самоуправления и могут меняться в зависимости от инфляционных процессов, экономически обоснованных затрат.
- в состав платежей за потребление коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения включаются дополнительные объемы потребления по показаниям общих домовых приборов учета, используемые на общедомовые нужды (в частности, при осуществлении промывки систем центрального отопления, водоотведению, мытье мусоросборных камер, полив, уборка подъездов) при производстве соответствующих видов работ (Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. №307).

4.3. Размер оплаты определяется в порядке, установленном законодательством, с учетом площади занимаемого жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения и жилого дома, численности семьи Собственника, качества предоставления иных услуг (работ) с учетом их фактического потребления либо нормативов потребления (при отсутствии приборов учета).
4.4. За невнесение оплаты за жилищные услуги в срок, указанный в п. 3.3.1. настоящего договора, Собственник уплачивает пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования от объема неоплаченных работ за каждый день просрочки.
4.5. Неиспользование собственниками, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
4.6. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.
5.2. Если общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и дается 3 месяца для улучшения работы.
5.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством в пределах следующих **границ ответственности** Управляющей организации по настоящему договору:

- за водоснабжение и водоотведение:
  - внутренние сети от фундамента зданий до квартиры;
- за теплоснабжение и горячее водоснабжение:
  - внутренние сети от фундамента зданий до квартиры.
- ответственность за дератизацию (дезинсекцию) – ООО «Профилактика» тел.25-05-58.
- ответственность за состоянием дымоотводящих, вентиляционных устройств и каналов от газового оборудования жилых и общественных зданий – ООО «Ильмар» тел.23-08-00.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющим.
6.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.
6.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 1месяц;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 1 месяц, либо, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник;

-в случае заключения нового договора с Управляющей организацией.

6.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового любому собственнику или нотариусу на хранение.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

7.2. Договор заключен сроком на 5 лет.

7.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

7.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

Управляющая организация	Собственник
ООО «Яшьлек»	
	Ф.И.О. _____
РТ. г.Альметьевск	_____
ул.Ленина д.139а	_____
тел.8(8553)33-46-66	Адрес:_____
	_____
Директор _____/А.В.Лазарев	