ДОГОВОР

управления многоквартирным домом с собственником помещения

г. Томск «24» 12 2007 г.

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома _____, состоявшегося _____ 2007г.

_____ _____

(фамилия, имя и отчество полностью)

являющийся собственником помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Томск Кропова, 10А, кв. №_____, общей площадью _____ кв.м, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании _____

(свидетельство о регистрации права собственности на жилое помещение)

и ООО «Управляющая компания «Центральная», именуемая в дальнейшем **«Управляющая компания»** в лице директора Урманчеева Тимура Рафаэлевича, действующего на основании Устава, заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет договора

Собственник поручает, а **Управляющая компания** выполняет функции управления, организации и проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома (**Приложение № 1**) а также содействует бесперебойному предоставлению **Собственнику** коммунальных услуг требуемого качества (**Приложение № 2**) в пределах денежных средств, собранных Собственниками жилого дома.

2. Права и обязанности

2.1. Собственник имеет право:

2.1.1. На своевременное и качественное выполнение работ и предоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами.

2.1.2. Требовать от **Управляющей компании** содействия перед коммунальными предприятиями на бесперебойное и качественное обеспечение теплом, горячей и холодной водой, электроэнергией, исправной работой канализации, лифта, прибора учета и своевременным вывозом мусора.

2.1.3. Поручать **Управляющей компании** подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников дома и имуществом коммунальных предприятий.

2.1.4. Требовать от **Управляющей компании** плана работы по содержанию и ремонту общего имущества дома на календарный год, принимать участие в разработке такого плана, участвовать в принятии решений при изменении этого плана, если того требуют сложившиеся обстоятельства.

2.1.5. На снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном Правительством РФ и/или объявленном Постановлением мэра г.Томска.

2.1.6. Требовать от **Управляющей компании** ежегодного отчета о выполнении обязательств по настоящему договору - «Отчета по затратам на содержание и ремонт общего имущества дома» (**Приложение № 3**).

2.1.7. На возмещение убытков (при установлении реального ущерба), понесенных по вине **Управляющей компании**.

2.1.8. Начисления за содержание и ремонт общего имущества дома с учетом имеющихся у него и членов его семьи льгот в порядке установленном Правительством РФ с момента предоставления подтверждающих документов.

2.1.9. Обращаться с жалобами на действия или бездействие **Управляющей компании** в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

2.1.10. Контролировать работу и исполнение обязательств **Управляющей компании** по настоящему договору путем создания ревизионной группы из числа Собственников. Требовать от **Управляющей компании** в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

2.1.11. На установку индивидуальных приборов учета расхода горячей и холодной воды в порядке, установленном Правительством и органами местного самоуправления.

2.2.Управляющая компания имеет право:

2.2.1. Самостоятельно принимать решение о включении в план по содержанию и ремонту общего имущества дома работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан, с учетом предложений собственников дома.

2.2.2. Самостоятельно проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения взятых на себя обязательств по настоящему договору.

2.2.3. Контролировать деятельность исполнителей (подрядчиков) по уровню качества, состава и объёма работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

2.2.4. Вести расчеты с **Собственником** за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома, ежемесячно предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты. Принимать средства по оплате счет-квитанции на свой расчетный счет.

2.2.5. Предъявлять требования к **Собственнику** по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества дома. При несвоевременной оплате - принимать меры по взысканию задолженности, вплоть до ограничения оказания жилищно-коммунальных услуг.

2.2.6. Отказывать Собственнику в регистрации по месту жительства, выдаче справок и оказания других услуг в случае задержки оплаты по настоящему договору более чем на два месяца.

2.2.7. Подписывать акты разграничения эксплутационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников дома и имуществом коммунальных предприятий.

2.2.8. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении **Собственника.**

2.2.9. Отказывать Собственнику в выполнении некоторых видов запланированных работ не угрожающих жизни и здоровью людей и порчи общего имущества дома при недостатке финансовых средств, оплаченных собственниками дома, или при наступлении непредвиденных обстоятельств, предварительно уведомив **Собственника**.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

2.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, в сроки, установленные законодательством РФ, включая ремонт инженерного оборудования. Перед началом отопительного сезона качественно утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

2.3.3. Допускать в помещение работников **Управляющей компании** и исполнителей работ для осмотра технического состояния жилого помещения и инженерных коммуникаций и для выполнения работ на оборудовании общего пользования.

2.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу **Управляющей компании** о неисправностях сетей, оборудования, снижении параметров качества коммунальных услуг и создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

2.3.5. До 10 числа каждого месяца производить оплату представляемых **Управляющей компанией** счет — квитанций.

2.3.6. Уведомлять **Управляющую компанию** в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче помещения в поднаем и др.

2.3.7. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы.

2.4 Управляющая компания обязана:

2.4.1. Исполнять функции управления, организации и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома:

- производить технические осмотры, разрабатывать план работ по содержанию и ремонту общего имущества дома на год, привлекать для его разработки и корректировки
- выбирать исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, заключать с ними договора, либо выполнять работы и оказывать услуги самостоятельно;
- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, выполняющими работы и оказывающими услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома;
- принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с исполнителями договорами;
- проводить работы с собственниками и нанимателями помещений, с организациями и предприятиями, предоставляющими тепло, горячую и холодную воду, обеспечивающие работу канализации, очистку стоков, электроснабжение, производящие вывоз мусора, обслуживающие работу лифтов и приборов учета;
- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство, паспортный стол и др.;
- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание с приемом заявок на устранение аварий в конструктивных элементах здания и его инженерном оборудовании.

2.4.2. Обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества дома, не допускать его порчу или повреждение.

2.4.3. Оказывать содействие в регистрации **Собственника** и членов его семьи по месту жительства, выдавать им справки, заверять доверенности, характеристики и другие документы при отсутствии задолженности по содержанию и ремонту общего имущества дома.

2.4.4. Отвечать на письменные запросы **Собственника**, проводить личный прием граждан.

2.4.5. Вести лицевой счет **Собственника**. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, предъявлять ему к оплате счет-квитанцию по содержанию и ремонту общего имущества дома через почтовый ящик.

2.4.6. Своевременно информировать **Собственника** через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях подачи коммунальных услуг.

2.4.7. Содействовать выполнению платных заявок по ремонту личного имущества **Собственника**, находящегося внутри его помещения.

2.4.8. Использовать поступающие денежные средства исключительно на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома **Собственника**.

2.4.9. По запросу ревизионной группы из числа **Собственников** предоставлять ей необходимую документацию и давать соответствующие пояснения.

2.4.10. Ежегодно, в течении первого квартала, предоставлять **Собственнику** отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества дома за предыдущий год (**Приложение № 3**).

3 Ответственность Управляющей компании и Собственника

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по настоящему договору **Управляющая организация** и **Собственность** в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2. Управляющая компания несет ответственность в виде:

- уплаты неустойки (штрафа ,пени),установленной законодательством РФ;
- возмещение вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по договору.

3.3. Управляющая компания освобождается от ответственности за ущерб, причиненный **Собственнику** из-за недостатков в содержании общего имущества дома, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по договору, если данные факты имели место из-за неплатежей Собственников дома или из-за непреодолимой силы (урагана, ливня, грозы, и т.п.), а также в случаях невозможности проникнуть в помещение другого **Собственника** для устранения аварий, происшедших на общих сетях или сетях **Собственника**.

3.4. Собственник несет ответственность в виде:

- уплаты пени, установленной законодательством РФ за несвоевременную оплату каждый день просрочки в размере 1/300 ставки Рефинансирования ЦБ РФ;
- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу других собственников из-за невыполнения своих обязательств, предусмотренных **п. 2.3.1., 2.3.2., 2.3.3.** настоящего договора.

3.5. Собственник, виновный в порче общего имущества дома, допустивший самовольное переустройство инженерных сетей и оборудования, а также перепланировку занимаемого помещения, несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

3.6. Собственник несет ответственность перед **Управляющей компанией** и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, с помещениями и имуществом граждан, которые возникли по вине **Собственника**.

3.7. Собственник освобождается от ответственности, если докажет, что негативные последствия и неоплата произошли в результате непреодолимой силы, независящей от него.

4. Платежи по договору

4.1. Управляющая компания производит начисление оплаты **Собственнику** за содержание и ремонт общего имущества дома по тарифам и нормативам, установленным **Решением Томской городской думы и Постановлением мэра г. Томска.**

4.2. Собственник производит оплату за управлением домом, содержание и текущий ремонт общего имущества дома по счет – квитанции до 10 числа каждого месяца на расчетный счет **Управляющей компании**. При просрочке платежа **Собственнику** начисляется пеня в размере 1/300 ставки Рефинансирования Центрального Банка РФ на каждый день просрочки.

4.3. Начисления оплаты **Собственнику** за предоставляемые коммунальные услуги производятся организациями и предприятиями, которые эти услуги оказывают, по тарифам и нормативам, установленным органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ.

При наличии у **Собственника** индивидуальных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном отдельным договором с организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

При наличии коллективных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном отдельным договором между **Управляющей компанией** и организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

4.4. В случае неполучения **Собственником** счет – квитанции за содержание и ремонт общего имущества дома **Собственник** самостоятельно производит оплату в кассу **Управляющей компании** до 25 числа текущего месяца.

5. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, **Собственник** и **Управляющая компания** будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании собственников помещений.

5.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. Изменения и дополнения в договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений при согласовании с **Управляющей компанией**. Голосование по вопросам повестки для общего собрания собственников осуществляется посредством оформленных решений собственников в счетах – квитанциях за ЖКУ,

5.4. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для **Собственника** или **Управляющей компании** иные правила, чем те, которые закреплены в договоре. Изменения вносятся на общем собрании Собственников.

5.5. Настоящий договор может быть расторгнут в случаях:

- изменения права **Собственника** или смены **Собственника** помещения;
- расторжения договора с **Управляющей компанией** по инициативе **Собственника** на общем собрании Собственников;
- ликвидации **Управляющей компании**.

Независимо от причин расторжения договора **Собственник** и **Управляющая компания** обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора.

6. Прочие условия

6.1. При исполнении обязательств по настоящему договору **Управляющая компания** и **Собственник** руководствуются:

- Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Федеральными законами РФ, указами Президента РФ, постановлениями правительства РФ, а также законами Томской области, постановлениями и распоряжениями Главы Администрации Томской области и мэра г. Томска, решениями Областной и Городской думы в области жилищно-коммунальных отношений;
- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Санитарного содержания придомовых территорий и другими специальными правилами и установленными нормативами.

6.2. Собственник и **Управляющая компания** создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему договору.

6.3. Управляющая компания является единственной организацией, с которой **Собственник** заключил договор управления домом. Отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества дома (**Приложение № 3**) является основным и единственным отчетным документом **Управляющей компании** перед **Собственником**.

6.4. Договор заключен на _____ год, составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с _____2005 г. При отсутствии заявления на расторжение договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия

договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год и на тех же условиях.

6.5. Неотъемлемой частью договора являются:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества дома, перечень работ по его содержанию и ремонту »;
- Приложение № 2 «Перечень и качество коммунальных услуг»;
- Приложение № 3 «Отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества жилого дома».

7. Подписи

Управляющая компания	**Собственник**
Директор ООО «Центральная»	_____ *фамилия и инициалы*
_____ **Т. Р. Урманчеев**	**Паспорт** _____ *Номер, серия,*
	выданный _____ *место и дата*
	_____ *выдачи паспорта*

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ Управляющая компания "УК "Центральная" РОССИЯ