

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**управления многоквартирным домом**

**г. Фрязино**

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ **201** \_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-Эксплуатационная Служба», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Сорокина Андрея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_ гражданство РФ, паспорт гражданина Российской Федерации: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., \_\_\_\_\_, адрес постоянного места жительства: \_\_\_\_\_, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет и цели договора.**

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании \_\_\_\_\_
- 1.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется:
  - оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, находящемся по адресу: Московская область, г. **Фрязино**, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_ (далее по тексту – Дом), в котором расположено жилое помещение - 1(одно) комнатная квартира № \_\_\_\_\_ **общей площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метра**, расположенная на 05 (пятом) этаже, принадлежащая Собственнику;
  - Собственнику и иным лицам, пользующимся помещениями Собственника в этом Доме, коммунальные услуги;
  - осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 1.3. Целью управления многоквартирным Домом является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями Собственника в этом доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг.
- 1.4. В состав общего имущества многоквартирного дома входят:
  - фундамент, вентиляционные окна, отмостка, цоколь и подвальные помещения, за исключением нежилых и офисных помещений, принадлежащих собственникам;
  - несущие и ограждающие несущие конструкции дома, внешние стены, перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
  - крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
  - внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
  - места общего пользования – подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки;
  - система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки;
  - индивидуальные тепловые пункты с приборами учета;
  - разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения и система канализации;
  - вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;

- придомовая территория, в границах, установленные органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы;
  - лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.
- 1.5. Услуги (работы), оказываемые (выполняемые) Управляющей организацией по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 1.6. Управляющая организация обеспечивает предоставление Собственнику следующих коммунальных услуг:
- холодное и горячее водоснабжение;
  - водоотведение;
  - электроснабжение;
  - отопление.

## **2. Обязанности Сторон.**

### **2.1. Собственник обязан:**

- 2.1.1. Использовать принадлежащее ему жилое помещение в соответствии с его назначением и пределами, установленными жилищным законодательством.
- 2.1.2. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям.
- 2.1.3. Поддерживать принадлежащее ему жилое помещение в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.
- 2.1.4. Нести бремя содержания принадлежащего ему жилого помещения, а также общего имущества собственников помещений в многоквартирном Доме соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном Доме.
- 2.1.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.
- 2.1.6. В порядке и сроки, установленные настоящим договором, вносить Управляющей организации:
- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным Домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Доме;
  - плату за коммунальные услуги.
- 2.1.7. Согласовывать с Управляющей организацией проведение переустройства и (или) перепланировки принадлежащего ему жилого помещения и получение документа, являющегося в соответствии с действующим жилищным законодательством основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. (Приложение № 3)
- 2.1.8. Обеспечить представителям Управляющей организации беспрепятственный доступ в жилое помещение для проверки состояния механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, проверки показаний приборов учета, устранения аварий и их последствий.
- 2.1.9. Согласовывать с Управляющей организацией установку металлической двери в общем коридоре.
- 2.1.10. Участвовать в мероприятиях, проводимых Управляющей организацией.
- 2.1.11. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.
- 2.1.12. Предоставлять Управляющей организации информацию (контактный телефон, адрес) о лицах, имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.
- 2.1.13. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении Собственника.

- 2.1.14. Знакомиться с информацией, вывешиваемой Управляющей организацией в местах общего пользования на досках для объявлений.
- 2.1.15. При обнаружении неисправности в помещении немедленно принимать возможные меры к устранению. При невозможности устранения, сообщать о неисправности в Управляющую организацию по телефонам, указанным на досках для объявлений (в нерабочее время) или диспетчеру Управляющей организации (в рабочее время).
- 2.1.16. Соблюдать правила пожарной безопасности (не производить загромождение приквартирных коридоров).
- 2.2. *Управляющая организация обязуется:*
- 2.2.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.
- 2.2.2. Представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.
- 2.2.3. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества Дома, и предоставление коммунальных услуг Собственнику.
- 2.2.4. Осуществлять контроль за выполнением Собственником своих обязательств по настоящему договору.
- 2.2.5. Оказывать Собственнику за дополнительную плату услуги, выполнять работы по содержанию и ремонту жилого помещения, принадлежащего Собственнику.
- 2.2.6. Осуществлять расчеты с Собственником за услуги и работы по управлению многоквартирным Домом, содержанию, ремонту общего имущества в Доме, а также за коммунальные услуги.
- 2.2.7. Вести техническую документацию на дом.
- 2.2.8. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за десять дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.
- 2.2.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений, жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки (Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.).
- 2.2.10. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах, необходимых при возникновении аварийной ситуации.

### **3. Размер и порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.**

- 3.1. Плата за жилое помещения для Собственника включает в себя:
- плату за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Доме.
- 3.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за:
- холодное и горячее водоснабжение;
  - водоотведение;
  - отопление;
  - обслуживание лифтов;
  - обслуживание ИТП.
- 3.3. Расчет платы за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Доме, а также за коммунальные услуги, указанные в пункте 3.2. Договора, установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- 3.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником Управляющей организации ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежного документа, представленного Управляющей организацией не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

- 3.5. Плата за электроснабжение вносится Собственником непосредственно электроснабжающей организации и рассчитывается Собственником на основании показаний прибора учета потребления электрической энергии и действующих тарифов на электроэнергию.
- 3.6. Не использование Собственником принадлежащего ему жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 3.7. Плата за жилое помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание и ремонт общего имущества Дома в соответствии с требованиями законодательства РФ, на основании цен и тарифов на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов, установленных органом местного самоуправления г. Фрязино.
- 3.8. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из утверждаемых в установленном порядке органом местного самоуправления г. Фрязино нормативов потребления коммунальных услуг.
- 3.9. Размер платы за коммунальные услуги, указанные в пункте 3.2., договора рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством РФ, на основании цен и тарифов, установленных органом местного самоуправления г.Фрязино.
- 3.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.
- 3.11. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, согласно Закону по Московской области № 66/2013-03 от 01.07.2013г. и Постановления Правительства Московской области № 1023/54 от 03.12.2013г. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

#### **4. Срок действия и расторжения договора.**

- 4.1. Договор является ПУБЛИЧНЫМ Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса РФ.
- 4.2. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует в течение 5 (пяти) лет.
- 4.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей организацией за два месяца.
- 4.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанного в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.
- 4.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.
- 4.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

## **5. Ответственность Сторон. Порядок урегулирования споров.**

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления указанного в пункте 3.4. договора срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 5.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно является следствием обстоятельств непреодолимой силы. Под непреодолимой силой понимаются внешние и чрезвычайные события, которые не существовали во время подписания Договора, возникшие помимо воли Сторон, наступлению и действию которых Стороны не могли воспрепятствовать: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, военные действия, блокада, забастовка, акты и действия государственных органов РФ, препятствующие исполнению обязательств Сторонами.
- 5.4. Все споры между Сторонами, вытекающие из настоящего Договора и в связи с его исполнением будут разрешаться Сторонами путем переговоров и (или) направления письменных претензий. В случае невозможности прийти к соглашению и (или) отсутствия удовлетворяющего Сторону ответа на претензию в течение 10 (десяти) дней с даты ее направления, спор передается для разрешения в суд в установленном законом порядке.

## **6. Прочие условия.**

- 6.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.
- 6.2. Все изменения, дополнения и приложения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными представителями Сторон и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 6.3. Обо всех изменениях юридических и почтовых адресов, адресов электронной почты, телефонов, правового статуса и банковских реквизитов, Стороны обязаны немедленно сообщить друг другу.
- 6.4. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**ООО «ЖЭС»**, г.Фрязино, ул.Пушкина, д.16  
ИНН 5052014998 КПП 505201001,  
р/с 40702810740480125451, Сбербанк России г.Москва Щелковское ОСБ 2575  
БИК 044525225, к/с 30101810400000000225

## **7. Подписи Сторон:**

**Генеральный директор ООО «ЖЭС»**

**Собственник:**

\_\_\_\_\_ **А.И.Сорокин**

\_\_\_\_\_

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ **201** \_\_\_\_ г.

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ **201** \_\_\_\_ г.