

-Договор № _____

г. Челябинск

управления многоквартирным домом

« ____ » _____ 20 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МИР», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Танцырева Владимира Николаевича действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник жилого помещения, квартиры № _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом по адресу: г. Челябинск, ул. _____

Исполнитель и Собственник в дальнейшем именуются «Стороны».

Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1. Цель Договора

Целью договора является обеспечение надлежащего содержания мест общего пользования инженерного оборудования и придомовой территории дома, в состав которого входит жилое (нежилое) помещение, и предоставление Собственнику услуг по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями жилищного законодательства, в том числе постановления Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКО и порядке их оказания и выполнения"

2. Предмет Договора

- 2.1. Собственник передает, а Исполнитель принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:
 - 2.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственника.
 - 2.1.2. Представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным выполнением предмета настоящего Договора.
 - 2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, самостоятельно в полном объеме или частично либо путем заключения от имени и за счет Собственника договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.
 - 2.1.4. Контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в т.ч. объема, качества и сроков предоставления Собственнику жилищных, коммунальных и прочих услуг.
 - 2.1.5. Приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.
 - 2.1.6. Начисление, сбор и перерасчет платежей Собственника за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.
 - 2.1.7. Начисление субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, с правом передачи полномочий по расчету третьим лицам.
 - 2.1.8. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.
 - 2.1.9. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника.
 - 2.1.10. Подготовку предложений Собственника по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту и расчет расходов на их проведение.
 - 2.1.11. Проверку технического состояния общего имущества.
 - 2.1.12. Организацию аварийно-диспетчерского обслуживания самостоятельно либо путем заключения от имени и за счет Собственника соответствующих договоров,
 - 2.1.13. Подготовку экономических расчетов по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего и капитальному ремонту, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества.
 - 2.1.14. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
 - 2.1.15. Хранение копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для использования гражданами помещений в многоквартирном жилом доме-карт прописки, договоров найма, аренды.

- 2.1.16. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействие) обслуживающие, ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 2.1.17. Выдачу *Собственнику* справок и иных документов в пределах своих полномочий.
- 2.1.18. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.
- 2.1.19. Реализацию мероприятий по ресурсосбережению.
- 2.1.20. Распоряжение общим имуществом (сдачу в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые *Собственником*.
- 2.1.21. Составление перечня общего имущества.
- 2.1.22. Выполнение иных функций в соответствии с решениями общего собрания собственников.
- 2.1.23. Оказание прочих услуг *Собственнику*.

3. Права и обязанности сторон

3.1. *Исполнитель* обязуется:

- 3.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.
- 3.1.2. Исполнять обязательства, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора в порядке предусмотренном законодательством, в пределах предоставленных полномочий
- 3.1.3. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора и перерасчета платежей с учетом субсидий и льгот *Собственника* за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги контролировать исполнение ими договорных обязательств.
- 3.1.4. Согласовывать с уполномоченными представителями *Собственника* работы по выполнению данного Договора.
- 3.1.5. Информировать *Собственника* об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения планово-профилактических и капитальных работ за 10 суток путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома.
- 3.1.6. Информировать *Собственника* за 3 суток о проведении технических осмотров состояния внутрименового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого (нежилого) помещения *Собственника*.

3.2. *Исполнитель* вправе;

- 3.2.1. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.
- 3.2.2. Принимать участие в общих собраниях собственников.
- 3.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 3.2.4. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.
- 3.2.5. Требовать внесения платы за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).
- 3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с *Собственником* время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей *Исполнителя* (в т.ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий — в любое время.
- 3.2.7. Требовать от *Собственника* полного возмещения убытков, возникших по вине *Собственника* и (или) членов его семьи, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей *Исполнителя* (в т.ч. работников аварийных служб).
- 3.2.8. В заранее согласованное с *Собственником* время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
- 3.2.9. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, подачу потребителю горячей воды, электрической энергии.
- 3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и Договором.
- 3.2.11. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате жилищных, коммунальных и прочих услуг.
- 3.2.12. Инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением *Собственником*:
 - для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью и безопасности граждан;
 - для выполнения предписаний государственных органов надзора;
 - для выполнения решения общего собрания собственников.
- 3.2.13. Представлять интересы собственников-дома в административных и судебных органах по защите их прав на общедомовое имущество, включая помещения, находящиеся в общедомовой собственности

3.2.14. Средства, полученные за счет экономии по ресурсосбережению, оставлять на расчетном счете *Исполнителя* и лицевом счете дома для возмещения непредвиденных и плановых затрат на предоставление коммунальных и жилищных услуг, компенсации инвестированных *Исполнителем* в общее имущество дома средств.

3.3. *Собственник обязуется:*

3.3.1. Передать *Исполнителю* полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора.

3.3.2. Вносить плату за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования.

3.3.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.9. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с *Исполнителем* возможности их установки в помещении.

3.3.10. Согласовать с *Исполнителем* ремонтные работы в помещении, в т.ч. реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

3.3.11. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.12. Немедленно сообщать *Исполнителю* о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.13. При временном или длительном отсутствии *Собственника* предоставлять *Исполнителю* информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случаи проведения аварийных работ.

3.3.14. Допускать в помещение представителей *Исполнителя*, включая работников предприятия и организаций, имеющих право проведения работ, с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.15. Не передавать предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора. -

3.3.16. Ознакомить всех совместно использующих помещение граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.17. Своевременно информировать *Исполнителя* в следующих случаях;

- 1) изменения в составе семьи;
- 2) изменений в предоставлении льгот согласно действующему законодательству,
- 3) передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
- 4) изменений в технических характеристиках квартиры, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
- 5) в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

3.4. *Собственник вправе:*

3.4.1. Требовать от *Исполнителя* исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора.

3.4.2. Получать в необходимых объемах услуги по содержанию и ремонту жилья, коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.3. Получать от *Исполнителя* информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты.

3.4.4. Получать *составителя* информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3.4.5. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

3.4.6. Определить уполномоченного представителя для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом,

3.4.7. Получать от *Исполнителя* сведения о состоянии расчетов по оплате жилья и коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

3.4.8. Требовать от *Исполнителя* устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.9. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества.

3.4.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Договором.

3.5. *Собственник* не вправе:

3.5.1. Производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с *управляющей организацией* или по решению общего собрания собственников.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

3.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.5.5. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилого) помещения.

3.5.6. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.7. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.5.8. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение,

4. Размер и порядок оплаты услуг по настоящему Договору

4.1. При исполнении настоящего Договора *Исполнитель* является третьей стороной во взаимоотношениях между Поставщиком услуги и Потребителем услуги (*Собственником*).

Во исполнение Жилищного кодекса РФ, постановлений Правительства РФ и Закона о защите прав потребителей Поставщик предоставляет услугу соответствующего качества, а Потребитель обязан своевременно оплатить полученную услугу.

Исполнитель обеспечивает условия предоставления услуги, а также обеспечивает контроль за своевременностью и качеством предоставляемой услуги.

4.2. В состав платы за жилое (нежилое) помещение включаются:

- платежи за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- плата за капитальный ремонт,
- оплата коммунальных услуг;
- плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

4.3. Размер платы за содержание, текущий и капитальный ремонт принимается на срок не менее чем один год на общем собрании собственников помещений, чтобы обеспечить содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Если общее собрание не определило размер платы, то он устанавливается органом местного самоуправления.

4.4. Размер платы за все виды услуг в доме устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников жилых (нежилых) помещений.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего законодательства Российской Федерации, и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

4.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке установленном Правительством РФ.

4.7. Плата за жилье и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставляемых *Исполнителем* не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

4.8. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей *Собственник* обязан срочно обратиться к *Исполнителю*.

4.9. *Собственник* обязан оплатить оказанные ему жилищные и коммунальные услуги согласно извещению от *Исполнителя* через почтовые отделения или по системе "ГОРОД".

4.10. Неиспользование *Собственником* помещения не является основанием невнесения платы за жилищные 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, утвержденном Правительством РФ.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность *Исполнителя*.

За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, *Исполнитель* несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Ответственность *Собственника*:

5.2.1. В случае невнесения в установленный, настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги *Собственник* уплачивает *Исполнителю* пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (ст. 155, п. 14 "одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ" от суммы долга за каждый день просрочки платежа).

5.2.2. В случае уклонения *Собственником* от оплаты в течение более 6 месяцев *Исполнитель* после письменного уведомления *Собственника* вправе прекратить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством.

5.2.3. *Собственник*, виновный в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несет ответственность в соответствии с жилищным законодательством.

5.2.4. *Собственник*, выполнивший реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несет полную ответственность за их работу и техническое состояние.

5.2.5. *Собственник* несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае если в период его отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

5.2.6. *Исполнитель* вправе взыскивать с *Собственника* ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей *Собственника* по настоящему Договору.

5.2.7. В случае неисполнения *Собственником* обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, *Собственник несет* перед *Исполнителем* и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.

5.2.8. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством *Исполнитель* вправе взыскать с *Собственника* плату неполученную по настоящему Договору.

5.2.9. *Собственник*, не обеспечивший допуск должностных лиц *Исполнителя* и (или) специалистов организаций имеющих право на проведение, работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий, перед *Исполнителем* и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

5.2.10. Если *Собственник* не обеспечивает допуск должностных лиц *Исполнителя* для контрольных проверок показаний приборов учета, а также не представляет сведения по показаниям более 2 месяцев, начисления производятся *Исполнителем* по утвержденным нормативам потребления.

5.3. Условия освобождения от ответственности:

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.3.2. *Исполнитель* освобождается от ответственности за вред, причиненный *Собственнику* из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения *Собственником* своих обязательств.

Исполнитель не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

5.4. Контроль за исполнением настоящего Договора осуществляется *Собственником* и органами власти в рамках действующего законодательства, в пределах своей компетенции.

6. Срок действия и расторжения Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение одного года.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

- 6.4. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 6.5. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 2 месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.
- 6.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
- 6.7. В случае расторжения настоящего Договора Собственник обязан компенсировать убытки Исполнителя по фактическим затратам, в т.ч. средства, направленные на инвестирование в общее имущество.

7. Прочие условия

- 7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.
- 7.2. В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- 7.3. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.
- 7.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия

Настоящий Договор от имени нескольких собственников одного жилого(нежилого) помещения имеет право по доверенности заключать один Из собственников данного помещения. При заключении договора Собственник обязан предъявить Исполнителю:

- Паспорт
- документ, подтверждающий право собственности
- документы, подтверждающие льготы на жилье и коммунальные услуг.

9. Реквизиты сторон

Исполнитель:

ООО «МИР»
ИНН 7451363289/745301001
Р/с 40702810090000018450
К/с 30101810400000000779
ПАО "Челябинвестбанк"
454080, г.Челябинск, ул. С.Кривой,35А
т. 266-17-50, 225-28-53

Собственник:

Паспорт: серия _____ № _____
Выдан _____

Зарегистрирован _____