

ТИПОВОЙ ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Егорьевск Московской области

«__» _____ 2008г.

Муниципальное образование «Егорьевский муниципальный район Московской области», именуемое в дальнейшем «**Собственник**», в лице Главы Егорьевского муниципального района Лаврова Михаила Трофимовича, действующего на основании Устава муниципального образования «Егорьевский муниципальный район Московской области», с одной стороны, и **Общество с Ограниченной Ответственностью «Егорьевская ремонтно-строительная организация»**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Столкачева Александра Лазаревича, действующего на основании Устава Общества с Ограниченной Ответственностью «Егорьевская ремонтно-строительная организация», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников (протокол от «__» _____ 200 г. №__)

1.2. По данному Договору **Собственник** выступает от имени и в интересах нанимателей и арендаторов, а **Управляющая организация** осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

1.3. Решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме принимаются общим собранием собственников.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, нормативными и правовыми актами Егорьевского муниципального района.

2. Предмет договора.

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация обязуется оказывать лицам, в интересах которых выступает **Собственник** по настоящему Договору, услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: _____

предоставлять коммунальные услуги, произведенные ресурсоснабжающими организациями, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, устанавливается в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 и указан в приложении № 1.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества устанавливается в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 и указан в приложении № 3.

2.5. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- 1) адрес многоквартирного дома _____
номер технического паспорта БТИ _____
- 2) серия, тип постройки _____
- 3) год постройки _____
- 4) этажность _____
- 5) количество квартир _____
- 6) общая площадь _____ кв. м.
- 7) общая площадь жилых помещений _____ кв. м.
- 8) количество нежилых помещений _____
- 9) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м.
- 10) степень износа по данным государственного технического учёта _____ %
- 11) год последнего комплексного капитального ремонта _____

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23. 05. 2006г. № 307, в том числе: а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение; в) водоотведение; е) отопление. Для этого от своего имени и за счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнения, а также вести их учет.

3.1.3. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, документы регистрационного учета и иные документы, необходимые для управления многоквартирным домом, перечень которых указан в приложении № 2, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.4. Организовывать и проводить общие собрания собственников по поставленным **Собственником** вопросам, в срок не более 30 дней с момента подачи сообщения о проведении общего собрания.

3.1.5. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых указан в приложении № 4. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая компания обязана устранить все недостатки за свой счет.

3.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. В случае возникновения аварий срочно принимать меры по их ликвидации и восстановлению работоспособности инженерного и иного оборудования многоквартирного дома.

3.1.7. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах дома.

3.1.8. Своевременно письменно информировать **Собственника** и лиц, в интересах которых выступает **Собственник** по настоящему Договору, о предстоящих отключениях или ограничениях в предоставлении коммунальных услуг, изменении тарифов на коммунальные услуги. Изменение тарифов доводить через средства массовой информации, а также путем размещения их на платежных документах, выставляемых Управляющей организацией.

3.1.9. Рассматривать обращения граждан, проживающих в многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры по их проверке и устранять выявленные недостатки, письменно информировать в месячный срок заявителей о принятых решениях.

3.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывом, превышающую установленную продолжительность, производить перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.11. Принимать документы для регистрации граждан по месту жительства, выдавать им необходимые справки.

3.1.12. Вести финансовые лицевые счета нанимателей; не позднее 20 числа оплачиваемого месяца представлять им, в соответствии с п. 4.6. настоящего Договора, платежные документы.

3.1.13. Вести работы по взысканию задолженности с нанимателей и граждан, проживающих в многоквартирном доме на законном основании.

3.1.14. Осуществлять в судебном порядке расторжение договоров социального найма и выселение нанимателя и (или) проживающих с ним членов его семьи из жилого помещения, с уведомлением **Собственника**, в случае:

3.1.14.1. невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

3.1.14.2. разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

3.1.14.3. систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

3.1.14.4. использование жилого помещения не по назначению;

3.1.15. Осуществлять перечисление собранных с нанимателей средств за наем в бюджет Егорьевского муниципального района ежемесячно в срок до 15 числа месяца следующего за расчетным с предоставлением **Собственнику** отчета о начисленных, полученных и перечисленных в бюджет финансовых средствах за каждое прошедшее полугодие с разбивкой по месяцам.

3.1.16. В случае прекращения действия настоящего договора или его расторжения, передать техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) дней до даты расторжения (прекращения) настоящего договора в соответствии с действующим законодательством вновь выбранной управляющей организации.

3.1.17. Предоставлять **Собственнику** отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.18. Предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способы выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Вносить предложения о перечне, объемах и качестве услуг и работ, размере платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.2.3. Вносить предложения о выполнении внеплановых работ, имеющих первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. С этой целью организовывать и проводить общие собрания собственников.

3.2.4. Привлекать подрядные организации для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных настоящим договором.

3.2.5. Обеспечивать проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и газоснабжения.

3.2.6. Прекращать предоставление отдельных видов услуг по настоящему договору в случае невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение двух месяцев, после двукратного уведомления нанимателя.

3.3 **Собственник** обязан:

3.3.1. Нести бремя расходов на содержание имущества в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.2. Рассматривать обращения граждан, проживающих в многоквартирном доме.

3.3.3. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, Федеральных законов, законов и нормативных актов Егорьевского муниципального района, направленных на:

- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

- соблюдение правил пользования и сохранности жилых и нежилых помещений в доме;

- соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;

- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства;

- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан.

3.4. **Собственник** вправе:

3.4.1. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества, в принятии решений при изменении планов работ.

3.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации изменения размера платы в случае неоказания услуг или невыполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту или оказанию услуг и выполнения работ ненадлежащего качества.

- 3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения ущерба, причиненного вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по договору.
- 3.4.5. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.
- 3.4.6. Осуществлять контроль за использованием Управляющей организацией переданных ей финансовых средств, а также контролировать целевое использование предоставленных Управляющей организации бюджетных средств.
- 3.4.7. Получать плату за наем и требовать отчета о начисленных, полученных и перечисленных в бюджет финансовых средствах за каждое прошедшее полугодие с разбивкой по месяцам.

4. Порядок определения цены Договора, размера платы за пользование жилым помещением, за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги, порядок её внесения

- 4.1. Цена настоящего Договора определяется:
- размером платы за пользование жилым помещением;
 - размером платы за содержание и ремонт общего имущества;
 - размером платы за коммунальные услуги.
- 4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом местного самоуправления для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном федеральным законодательством.
- 4.3. Размер платы за пользование жилым помещением, содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с действующим федеральным законодательством, нормативными и правовыми актами Егорьевского муниципального района.
- 4.4. Плата за пользование жилым помещением, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносится лицами, в интересах которых выступает **Собственник**, ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 4.5. Плата по настоящему Договору вносится лицами в интересах, которых выступает **Собственник**, в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.
- 4.6. Платежные документы на оплату услуг и работ по настоящему Договору выставляются Управляющей организацией не позднее 20 числа оплачиваемого месяца. В платежном документе должно быть указано за какой период производится оплата по Договору, сумма за пользование жилым помещением, на оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сумма на оплату коммунальных услуг, НДС.
- 4.7. В случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме стоимость этих работ исключается из платы за помещение в размере, пропорциональном части неоказания (невыполнения). В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах.
- 4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307.
- 4.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.
- 4.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

5. Ответственность Сторон. Разрешение споров. Изменение договора.

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу **Собственника** или имуществу лиц, в интересах которых выступает **Собственник** по настоящему Договору, возникший в результате её действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за исполнением Договора. Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда.

- 6.1. **Собственник** осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:
- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в многоквартирном доме;
 - проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
 - профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
 - участия в приемке всех видов работ;
 - участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
 - при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
- 6.2. Помимо указанных выше действий **Собственник** вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего Договора, в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилого фонда, его соответствие установленным требованиям, для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.
- 6.3. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу **Собственника**, или имуществу лиц, в интересах которых выступает **Собственник** по настоящему Договору, неправомерными действиями Управляющей организации по требованию любой из Сторон Договора составляются акт, а также дефектная ведомость.

Акт подписывается представителями Управляющей организации и **Собственником**. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта извещаются все заинтересованные лица: **Собственник**, наниматель, члены семьи нанимателя, имуществу которых причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель Управляющей и/или подрядной организации), представитель **Собственника** и другие лица.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу (допускается фото или видеосъемка); подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. В акт могут включаться разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта.

Акт составляется в четырех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под роспись, второй – лицу, которому причинен вред, третий – **Собственнику**, четвертый остается в управляющей компании.

7. Порядок изменения и расторжения Договора.

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе **Собственника** в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В судебном порядке.

7.2.4. В связи с окончанием срока действия Договора или по заявлению одной из сторон до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора.

7.2.5. Договор прекращается в случае ликвидации Управляющей организации.

7.3. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного заявления, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и **Собственником**.

8. Срок действия Договора. Прочие условия.

8.1. Договор заключен сроком на _____ и вступает в силу с « ____ » _____ 200__ г.

8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на _____ страницах и содержит 4 приложения на _____ страницах:

№ 1 – Состав общего имущества в многоквартирном доме по адресу _____.

№ 2 – Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.

№ 3 – Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

№ 4 – Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

«**Собственник**»

Муниципальное образование
«Егорьевский муниципальный район
Московской области»

Глава Егорьевского муниципального района

_____/_____/_____

«**Управляющая организация**»

ООО «Егорьевская ремонтно-строительная
организация»

Директор ООО «Егорьевская ремонтно-строительная
организация»

_____/_____/_____