

Договор

управления многоквартирным домом

г.Сергиев Посад

« ____ » _____ 20 ____ г.

Акционерное общество «Секар», (ИНН 5042126212, ОГРН 1125042006451) в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава и Протокола Общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома, именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", и Собственник помещения

ФИО _____

адрес: Московская область, г. Сергиев Посад, ул. _____, дом ____ кв. ____, именуемый в дальнейшем "Собственник", действующий от своего имени, заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. Предмет договора

1.1. Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в этом доме и лицам, которые пользуются помещениями в этом доме на законных основаниях.

1.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

1.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

1.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

1.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий девятиэтажных домов.

1.3. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

прочистка канализационного лежачка: проверка исправности канализационных вытяжек;

проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах: частичный ремонт кровли;

проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

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

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления и иные предусмотренные законодательством требования; б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами по мере поступления денег на эти нужды;

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

1.5. Санитарное содержание придомовых территорий;

1.6. Санитарное содержание лестничных клеток: оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков в соответствии с установленными нормами.

1.7. Обслуживание мусоропроводов:

1.8. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт.

1.9. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

1.10. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом и нормами законодательства.

1.11. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющая компания:

1.11.1. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями договоров на подачу коммунальных ресурсов в т.ч. отопление, тепло-водоснабжение, холодное водоснабжение, прием сточных вод, вывоз мусора.

1.11.2. 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 на вводных вентилях;

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

г) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;

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

е) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших по вине Управляющей компании;

ж) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.

1.12. Терминология:

1.12.1. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением, 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.

1.12.2. **Управляющая компания** - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.12.3. **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению. В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

1.12.4. **Общее имущество в многоквартирном доме** - 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, 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.

1.12.5. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.12.6. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая компания.

2. Обязанности сторон

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. 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:

- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

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

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

2.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями договоров о предоставлении Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых

для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

2.1.3. При оказании Собственнику услуг по текущему ремонту и заключении с Исполнителями договоров о проведении капитального ремонта руководствоваться действующими положениями, утвержденными Правительством Российской Федерации и/или правительством субъекта Российской Федерации.

2.1.4. 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.

2.1.5. При полной оплате нанимателями дома платы по договору Управляющая компания обязана обеспечить выполнение услуг в полном объеме.

2.2. Управляющая компания имеет право:

2.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги, привлекать платежного агента для сбора средств.

2.2.2. В случае невнесения, несвоевременного внесения или внесения не в полном объеме Собственником платы производить ограничение, отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством.

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

2.2.4. Сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. 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.

2.3.2. 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.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

2.3.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на соответствующей территории норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

2.4.2. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3. Платежи по договору

3.1. Цена договора определяется как сумма платы за наем, коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт жилого помещения.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с решением Общего собрания собственников, а в случае отсутствия в размере установленном органом местного самоуправления.

3.3. Размер платы за оказанные работы и услуги, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

3.4. Собственник вносит плату не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным.

3.6. 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, утвержденном Правительством Российской Федерации.

3.7. 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.

4. Ответственность сторон

4.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного/реального причиненного ущерба.

4.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине.

4.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией.

4.4. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

4.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Управляющая компания несет ответственность за организацию по предоставлению коммунальных услуг.

4.7. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

5. Разрешение споров

5.1. Все споры и/или разногласия, могущие возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в суде общей юрисдикции по

5.2. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей компанией.

5.3. Претензии и/или жалобы могут быть предъявлены жильцом в течение 3х рабочих дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав, в случае аварийной утечки воды незамедлительно. Претензии и/или жалобы, предъявленные по истечении данного срока, Управляющей компанией не рассматриваются.

6. Условия и порядок расторжения договора

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

6.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.3. После расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, уполномоченному Общим собранием Собственников.

6.4. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения настоящего договора с Управляющей компанией.

6.5. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

6.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

7. Срок действия договора

7.1. В соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации настоящий договор является публичным.

7.2. Настоящий договор распространяет свое действие на отношения сторон с _____.

7.3. Договор заключен на срок: 5 лет.

7.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

8. Уведомления

8.1. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору должны направляться заказной почтой.

9. Общие условия

9.1. Все приложения, упомянутые в настоящем договоре, являются его неотъемлемой частью.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон. Изменения, связанные с изменением законодательства не требуют дополнительного оформления и внесения изменений в договор.

9.3. Управляющая компания вправе поручать подрядным организациям выполнение работ по дому с целью содержания строения, придомовой территории, инженерного оборудования и создания необходимых условий для проживания.

9.4. Настоящий договор заключен на основании Жилищного кодекса Российской Федерации и решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

9.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

10. Подписи сторон

Управляющая компания

АО «Сексп»

Юр. адрес: 141310, Московская Область, Сергиево-Посадский Район, г.

Сергиев Посад, пр-т Красной Армии, дом 212Б, этаж/пом 2/2, комн. 6

ОГРН 1125042006451, ИНН 5042126212, КПП 504201001

р/с 40702810504800100020 в Сергиево-Посадском филиале Банка

Возрождение (ПАО)

к/с 30101810900000000181 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

г. Москва, БИК 044525181

Генеральный директор _____

Собственник

Ф. И. О. _____

год/рожд. _____ место рождения _____

паспортные данные № _____ серия _____

Кем _____ когда выдан _____

адрес местожительства Московская обл. г. Сергиев Посад

ул. _____ дом _____ кв. _____

тел. _____

(подпись)