**ДОГОВОР**

**управления и содержания общедомового имущества**

**многоквартирного дома**

**г. Владимир                                                                                                                     «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «КОМТЕХ»**, в лице директора **Яблокова Леонида Юрьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», и Собственник помещения (квартира № **\_\_\_\_\_,** общая площадь **\_\_\_\_\_** кв.м.) **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  жилого дома **№ \_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, г. Владимира** н*а основании передаточного акта/выписки из ЕГРН*,  именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, иными нормативно-правовыми актами РФ и решением общего собрания собственников помещений заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений (Протокол № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

1.2. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170,постановлением правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения», постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», а также иными положениями действующего законодательства, применимыми к настоящему Договору.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. В соответствии с настоящим договором «Управляющая организация» обязуется оказывать услуги по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества (п. 2.2.Настоящего договора) в объеме денежных средств, уплачиваемых Собственниками, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома (перечень - приложение № 1), в отношении которого будет осуществляться управление, определяется согласно Жилищного кодекса РФ.

2.3. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

2.4. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользующимся его помещениями лицам, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

**3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН**

3.1. «Управляющая организация» обязана:

3.1.1. Надлежащим образом  обеспечить проведение следующих видов работ самостоятельно или с привлечением подрядных организаций:

- содержание общего имущества многоквартирного дома (перечень работ – приложение № 2 к договору);

- контроль качества предоставляемых коммунальных услуг горячего и холодного водоснабжения, отопления, водоотведения и электроснабжения;

- ведение технической документации дома;

- проведение технических осмотров здания;

- начисление и контроль за правильностью начисления платы за услуги;

- прием жителей дома по вопросам содержания и ремонта общедомового имущества.

3.1.2. Информировать Собственника помещения об изменении размера платы по настоящему Договору не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.3. Ежегодно предоставлять Собственникам отчет о выполнении договора за  истекший период.

3.1.4. Вести в специальных журналах учет заявок собственников и пользователей помещений на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий. Обеспечить доведение до сведения собственников и пользователей помещений информации о телефонах аварийно-диспетчерских служб посредством ее размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.6. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно в течение последней недели месяца снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.1.7. Принимать участие при необходимости в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг к коммерческому учету с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1. 8. Представлять Собственнику помещений платежные документы, на основании которых вносится плата, не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.1. 9. Осуществлять действия по обеспечению оплаты своих работ и услуг, в том числе принимать меры по взысканию в судебном порядке задолженности собственников помещений по оплате за содержание и ремонт.

3.2. «Управляющая организация» имеет право:

3.2.1. Исполнять взятые на себя обязательства по Настоящему договору, как собственными силами, так и посредством подрядчиков, без согласования с собственниками.

3.2.2. Самостоятельно или совместно с жителями определять перечень первоочередных работ, услуг по настоящему договору.

3.2.3. По решению Собственников вступать в договорные отношения с третьими лицами по вопросам использования общего имущества дома. Доходы от использования имущества направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, а также на содержание «Управляющей организации».

3.2.4. Требовать от «Собственника» своевременного и полного внесения платы по настоящему договору, а также неустоек.

3.2.5. Переуступать задолженность «Собственника» по настоящему договору третьим лицам.

3.2.6.Ввести  «Собственнику» ограничения по предоставлению  услуг в связи с наличием задолженности в соответствии с Правилами.

3.2.7. Требовать допуск в помещение «Собственника» работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.8. Информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их не по назначению.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.3. «Собственники» обязаны:

3.3.1. Использовать жилое помещение и общее имущество дома в соответствии с их предназначением и в пределах установленных ЖК РФ, не ущемляя права и законные интересы других граждан.

3.3.2. Соблюдать правила и нормы эксплуатации жилищного фонда.

3.3.3. Своевременно (до 10-го числа месяца, следующего за расчетным) и в полном объеме оплачивать услуги предоставляемые в соответствии с настоящим Договором.

3.3.4. Нести  бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание мусора и засоряющих отходов в канализацию, а также горячей воды и химических веществ. Не загромождать крупногабаритным мусором  и вещами места общего пользования (балконы, лестничные клетки, подвалы, чердаки и т. д.),  складировать крупногабаритный мусор в специально отведённых местах для последующего вывоза.

3.3.6. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей. Содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования осуществлять за свой счет.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств. В целях пожарной безопасности не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки и запасные выходы.

3.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления,

холодного и горячего водоснабжения, ограничивающие качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.9. Не производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.10. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.11. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе «Собственника», не относящиеся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

3.3.12. В целях обеспечения условий надлежащего начисления платежей за услуги представлять «Управляющей организации» в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения возложена «Собственником» помещения полностью или частично на нанимателя (арендатора) (с указанием фамилии, имени, отчества), ответственного нанимателя (наименования и реквизитов арендатора), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях),возникновении, изменении или прекращении права на льготы и др.

3.3.13. При проведении «Собственником» работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения складировать строительный мусор (отходы) от данных работ в собственных помещениях. Запрещается использовать места общего пользования и контейнерные площадки многоквартирного дома для складирования данного мусора. Для обеспечения вывоза строительного мусора Собственник обязан направить Управляющей организации заявку на вывоз крупногабаритного мусора (КГМ) и строительных отходов с указанием количества (объема) в куб. м. и произвести оплату по цене, установленной региональным оператором на момент обращения. Погрузка в бункер для вывоза мусора осуществляется силами Собственника.

3.3.14. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению услуг и сезонным профилактическим работам.

3.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

3.3.16. Выполнять иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.4. «Собственники» имеют право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами использования.

3.4.2. Требовать надлежащего исполнения «Управляющей организацией» ее обязанностей по настоящему договору.

3.4.3. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

**4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Размер ежемесячной платы за содержание и текущий ремонт общего имущества по настоящему договору определен в приложении № 2 данного договора и изменяется в связи с изменением цен, принятых администрацией г. Владимира, и изменениями действующего законодательства и утверждённых постановлением, в случае если собранием Собственников не будет принято другое решение.

4.2. Оплата производится по реквизитам «Управляющей организации» ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании счетов-квитанций направленных   в адрес «Собственника»,

5. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Ответственность сторон по настоящему договору определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Стороны освобождаются от всех или части взятых на себя обязательств в случае наступления форс-мажорных обстоятельств, к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

**5.3. Ответственность «Собственника помещений»:**

5.3.1. В случае порчи или повреждения мест общего пользования, общедомовых  инженерных систем и оборудования, имущества придомовой территории, Собственник несет финансовую ответственность в объеме материального ущерба. При невозможности выявления виновной стороны, финансовую ответственность несут Собственники помещений многоквартирного дома, пропорционально доли собственности квартиры, на основании обоснованного расчета объема материального ущерба.

5.3.2. Собственник и  иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.3.3. Собственник многоквартирного дома, допустивший самовольное переустройство, переоборудование и перепланировку жилого помещения, несет ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ и законодательством об административных правонарушениях.

**5.4. Ответственность «Управляющей организации»:**

5.4.1. «Управляющая организация» несет ответственность в виде возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника и возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств.

5.4.2. При обнаружении существенных недостатков выполненной работы по содержанию имущества Собственник вправе потребовать повторного выполнения работы (оказанию услуги).

5.4.3. Управляющая  организация освобождается от ответственности за вред, причиненный действиями третьих лиц.

**6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

6.1. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.2. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

6.3. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению Сторон, заключаемому с соблюдением требований, установленных действующим гражданским и жилищным законодательством.

6.4. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке может осуществляться:

а) по инициативе Собственника помещения в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения соответствующего договора (купли-продажи, мены, дарения, пожизненной ренты и пр.) посредством направления письменного уведомления Управляющей организации с приложением копии соответствующего договора и передаточного акта, а также возложение обязанности на Собственника перед «Управляющей организации» по погашению (оплате) образовавшейся задолженности на момент подписания передаточного акта;

б) в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления;

в) на основании решения общего собрания собственников помещений, если Управляющая организация не выполняет условия Договора.

6.5. Споры по настоящему договору разрешаются путём предъявления письменных претензий, а при не достижении согласия по возникшему спору  подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Владимирской области

**7. СРОК** **ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий договор заключен на срок три года  и считается пролонгированным на установленный законом срок, если за месяц до окончания срока договора не последует заявления одной из сторон о расторжении  настоящего договора или его пересмотре.

7.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у «Управляющей организации», другой у «Собственника».

**8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**«Управляющая организация»                                                             «Собственник»**

|  |  |
| --- | --- |
| **ООО «КОМТЕХ»**  Юридический адрес: 600009, г. Владимир, ул. Северная, д. 55 А, этаж нулевой  ИНН 3328498382  КПП 332801001  р/с 40702810610000006724  в ВЛАДИМИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8611 ПАО СБЕРБАНК  к/с 30101810000000000602  БИК 041708602  Диспетчерская служба: 47-20-30  Директор: 8-920-900-11-33  Расчетный отдел:47-20-31  Паспортный стол: 47-20-32  Сайт: упрком.тсж.рф  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Паспорт **\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** выдан **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Зарегистрирован по адресу:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение №1**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Адрес многоквартирного дома |  |
| 2. | Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) |  |
| 3. | Серия, тип постройки |  |
| 4. | Год постройки |  |
| 5. | Степень износа по данным государственного технического учета |  |
| 6. | Степень фактического износа |  |
| 7. | Год последнего капитального ремонта |  |
| 8. | Количество этажей |  |
| 9. | Наличие подвала |  |
| 10. | Наличие цокольного этажа |  |
| 11. | Наличие мансарды |  |
| 12. | Наличие мезонина |  |
| 13. | Количество квартир |  |
| 14. | Количество (площадь) нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества |  |
| 15. | Строительный объем |  |
| 16. | Площадь: |  |
|  | а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками |  |
|  | б) жилых помещений (общая площадь квартир) |  |
|  | в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) |  |
|  | г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) |  |
| 17. | Количество лестниц |  |
| 18. | Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) |  |
| 19. | Уборочная площадь общих коридоров |  |
| 20. | Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) |  |
| 21. | Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома |  |
| 22. | Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) |  |

II. Техническое состояние многоквартирного дома,

включая пристройки

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1. | Фундамент | Ж/Б |  |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | Кирпичные |  |
| 3. | Перегородки | Кирпичные |  |
| 4. | Перекрытия чердачные  Перекрытия междуэтажные  Перекрытия подвальные | Ж/Б |  |
| 5. | Крыша  Покрытие кровли | Плоская рулонная |  |
| 6. | Полы | Цементная стяжка, керамическая плитка |  |
| 7. | Проемы  окна  двери | Из ПВХ  Деревянные с ручками и замками в квартирах |  |
| 8. | Отделка внутренняя  Отделка наружная | Строительная: полы – стяжка, стены штукатурка.  В коридорах плитка, покраска под шагрень. |  |
| 9. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: | Есть |  |
| - телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания |  |
| - лифт  - вентиляция | 4 шт.  Естественная |  |
| 10. | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:  - электроснабжение  - холодное водоснабжение  - водоотведение  - отопление  - горячее водоснабжение | Есть  Есть  Есть  Есть  Есть |  |
| 11. | Крыльца | Есть |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ООО «КОМТЕХ» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Собственник