**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

**(между управляющей компанией и собственником помещения)**

**г. Брянск                                                                      “\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2011 г.**

Управляющая организация МУП «Жилспецсервис» г. Брянска, именуемая в дальнейшем “Управляющий”,       в    лице:       и.о. директора           Иванова         Андрея        Геннадьевича, действующего         на          основании          Устава         и        собственник                  помещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

расположенного по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый в дальнейшем “Собственник”, действующий от имени собственников жилых помещений многоквартирного дома №\_\_\_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (уполномоченный протоколом  общего собрания от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2011 года), заключили настоящий Договор о следующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. «Управляющий» принимает на себя обязательство по техническому обслуживанию, надлежащему содержанию и ремонту инженерных систем и оборудования общего имущества многоквартирного жилого дома (согласно п. 2 Постановления правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491) и обеспечивает готовность внутридомовых инженерных систем к представлению «Собственнику» коммунальный и иных услуг в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

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, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, питающих электроприемники квартир до входа 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 строительных конструкций и 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 в пределах закрепленного земельного участка.

1.2.4. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

1.2.5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

1.2.6. Вывоз твердых бытовых отходов.

1.3. В перечень жилищных услуг по техническому обслуживанию, которые представляет «Управляющий» включены:

1.3.1. Техническое обслуживание помещения (помещений) «Собственника» с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

а) замена прокладок, сальников набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

б) разборка, очистка грязевиков, воздухосборников, регулирующих кранов, вентилей;

в) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации до 1-го колодца;

г) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления;

д) ремонт электропроводки в помещении «Собственника» в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. «Управляющий» обязуется:

2.1.1. Предоставлять «Собственнику» жилищные услуги, соответствующие по качеству требованиям нормативов и стандартов, санитарным правилам и нормам, согласно действующего законодательства (Постановления  Правительства РФ  №170 от 27.09.2003 г., №307 от 23.05.2006 г.)

2.1.2. Осуществлять начисление платы за жилищные и коммунальные услуги и направлять «Собственнику» квитанции на оплату предоставляемых услуг не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.3. Своевременно ставить в известность «Собственника» об изменении ставок оплаты за жилое помещение, содержание и текущий ремонт, а также об изменении тарифов на коммунальные услуги.

2.1.4. Осуществлять совместно с Управлением социальной защиты населения г. Брянска начисление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг и предоставление субсидий в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.5. Осуществлять контроль за соблюдением «Собственником» обязательств по использованию жилого помещения и по платежам.

2.1.6. Оказывать «Собственнику» услуги согласно установленным расценкам при:

- оформлении документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности «Собственника» на помещение;

- оформлении документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;

- переводе помещения из жилого в нежилое и из нежилого в жилое;

- оказание «Собственнику» содействия в оформлении документов для передачи помещений в аренду.

2.1.7. По инициативе Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования «Собственниками» капитального ремонта.

2.1.8. В течение первого квартала, следующего за отчетным годом, по просьбе ответственных лиц, из числа собственников (указанных в протоколе собрания собственников помещений многоквартирного дома), представлять отчет о выполнении условий настоящего Договора. За 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным  домом обязана передать, имеющуюся в наличии, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме, в порядке, предусмотренном ЖК РФ, имеющуюся в наличии.

2.2. «Управляющий» имеет право:

2.2.1. Принимать от «Собственника» плату за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.2. В случае невнесения «Собственником» платы за жилищно-коммунальные услуги в течение 3 месяцев производить отключение занимаемых помещений от подачи водоснабжения, электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством, а также обращаться с иском в суд о принудительном взыскании суммы долга.

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. По разрешению Общего собрания собственников многоквартирного дома, сдавать в аренду нежилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

2.2.5. Оказывать содействие «Собственнику» при решении вопросов связанных с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома перед третьими лицами.

2.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

2.2.7. Предупреждать «Собственника» о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием жилых помещений не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей. Принимать меры административного взыскания (выдавать предписания, предупреждения, готовить документы для административных комиссий, созданных при администрациях районов).

2.2.8. При нарушении сроков оплаты, предусмотренных законом и настоящим договором, в случае не внесения платы в течение 3-х месяцев, при обращении в судебные инстанции, начислять пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

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.

2.3.3. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

 2.3.4. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

- бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них «Управляющему» или в соответствующую аварийную службу;

- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 8.00;

-  экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

- содержать собак и кошек в отдельных квартирах при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил;

- производить за свой счет текущий ремонт занимаемого жилого помещения и мест общего пользования в квартире.

2.3.5. Не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений, нарушающих нормальные условия проживания в других жилых помещениях, в том числе создающих повышенный шум, вибрацию и т. п.

2.3.6. Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение представителям «Управляющего», для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, систем вентиляционных каналов, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении и проходящих через него, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи холодной воды, электроэнергии в случае неоплаты потребителем жилищных и коммунальных услуг в течение 3 месяцев.

2.3.7. Сообщать «Управляющему» о совершенных сделках с жилым помещением (купля-продажа, обмен, залог, дарение и т. п.).

2.3.8. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами РФ, регулирующими данный вид правоотношений.

2.3.9. Ознакомить всех совместно проживающих с ним совершеннолетних членов своей семьи с условиями настоящего договора.

2.4. «Собственник» имеет право:

2.4.1. Получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

2.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.

2.4.3. Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на жилое помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

2.4.4. Контролировать выполнение «Управляющим» его обязательств по настоящему договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

**3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Цена настоящего договора определяется как сумма коммунальных услуг, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

Плата за содержание и текущий ремонт включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, техническому обслуживанию лифта, вывозу ТБО.

Плата за коммунальные услуги для «Собственника» включает в себя плату за холодное, горячее водоснабжение,  водоотведение, теплоснабжение и электроснабжение.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги устанавливается по тарифам, утвержденным соответствующими постановлениями Брянской городской администрации, исходя из их фактического потребления (при наличии приборов учета) либо нормативов потребления.

3.3. Расчетный период для оплаты за жилищно-коммунальные услуги устанавливается в один календарный месяц.

3.4. «Собственник» вносит плату по квитанции не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

3.5. Плата за содержание жилья, текущий ремонт и коммунальные услуги вносится на основании квитанции, направленной «Собственнику» не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.6. В случае если «Собственник», по независящим от него причинам не получил платежный документ (квитанцию) до 10 числа месяца, следующего за отчетным, он самостоятельно получает его у «Управляющего» и оплачивает в течение 10 дней с момента получения.

3.7. Неиспользование «Собственником» 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 Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

3.8. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги в соответствии с п.10 ст. 156 ЖК РФ, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (Постановления №491 от 13.08.2006 г., №307 от 23.05.2006 г.).

**4. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.**

4.1. Настоящий договор может быть изменен и дополнен по соглашению сторон.

4.2. Договор может быть изменен по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством РФ.

4.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность за выполнение своих обязанностей в соответствии с действующим законодательством.

**5. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья не является основанием для расторжения Договора с «Управляющим».

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения «Управляющим» своих обязанностей с обязательным уведомлением его об этом не позже чем за 2 месяца;

- в одностороннем порядке по инициативе «Управляющего», с обязательным уведомлением об этом «Собственника» не позже чем за 2 месяца до расторжения Договора;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации «Управляющего», если не определен его правопреемник.

5.3. В случае расторжения договора «Собственнику» прекращается (полностью или частично) предоставление жилищно-коммунальных услуг.

5.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности (при наличии таковых), передаются новой управляющей организации, либо ответственным лица из числа собственников помещений в многоквартирном доме, назначенным Общим собранием Собственников.

**6. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

6.1. Решение Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

6.2. В случае проведения Собственниками собрания по своей инициативе без участия «Управляющего» о принятых решениях «Управляющего» информируют, направляя копию протокола Общего собрания собственников.

**7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

7.2. Договор заключен сроком на 1 год.

7.3. 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 Договором.

7.4. Ни одна из сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по договору вследствие стихийных обстоятельств, таких как землетрясение, наводнение и других стихийных бедствий.

7.5. В случае аварий, поломок оборудования, происшедших по вине «Собственника», их устранение происходит силами «Управляющего» за счет средств «Собственника».

7.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у «Управляющего», второй – у «Собственника».

**Управляющий:                                                            Собственник:**

МУП «Жилспецсервис» г. Брянска                       \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

241023, г. Брянск, ул. Объездная, 14                          (Ф. И. О.)

факс / тел. 51-61-54,                                                  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                                                                                                                   (адрес)

ИНН  3250066190                                                      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

КПП  325001001                                                                                (паспортные данные)

Р/с  40702810030000000602                                     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК  041501706                                                        \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

К/с  30101810800000000706

РФ  КАБ  «Бежица-банк»  ОАО  г. Брянска          \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                                                                                         (правоустанавливающий документ)

 И.О. директора МУП «Жилспецсервис» г. Брянска      тел.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   Иванов А.Г.               \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ )