**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом.**

г. Пошехонье «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ год.

ОАО «ЖКХ города Пошехонье» «Управляющая компания», именуемая в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Каплина Александра Васильевича, действующей на основании Устава, и собственник помещения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени, заключили Договор о следующем:

1**. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. **Собственник-**лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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.

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

1.3. **Исполнители**- организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услугработ()нникуй основе возложены обязательства по предоставлениюЛОЖЕНИЯ " ") по текущему ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника

1.4. 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, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а так же крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. Высший орган управления многоквартирным домом- Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями Собственников органом управления многоквартирным домом является Управляющий.

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

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

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

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

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъездах дома, а так же в местах общего пользования.

2.2.3. 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.

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

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежака;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли;

з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осеннее- зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

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

г) текущий ремонт кровли;

д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

и) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

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

2.2.3.4. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п. 2.2, может быть изменен решением Управляющего, в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме. Проведение и оплата расходов на капитальный ремонт производится за счет Собственника и (или) за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджетов различных уровней.

2.5. Решение Общего собрания Собственников определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования , сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

2.6. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

3.1. **Управляющая организация обязана**:

3.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1 настоящего Договора.

3.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора.

3.1.3. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора и перерасчета платежей Потребителей за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме. Организовать доставку коммунального ресурса от границ раздела эксплуатационной ответственности до потребителя.

3.1.5. 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.

3.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.1.7. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

3.1.8. Представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3.1.9. Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.

3.1.10. Принимать от Собственников плату за содержание и ремонт помещения, а так же плату за коммунальные и другие услуги.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы.

3.1.14. Принимать участие в общих собраниях Собственников многоквартирного дома.

3.1.15. Своевременно ставить в известность Собственников об изменении тарифов.

3.1.16. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора согласно стандарта раскрытия информации от 23.09.2010 г. №731, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. № 731.

3.2. **Управляющая организация вправе**:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию, текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.2. Проводить начисление, сбор, перерасчет платежей потребителей за содержание, текущий ремонт. Коммунальные и прочие услуги производятся в кассу ресурсоснабжающих организаций.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной ил неполной оплатой с виновных лиц.

3.2.4. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственников, поставив последних в известность о дате и времени осмотра.

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

3.2.6. В порядке, предусмотренном ГК РФ, ЖК РФ встречно приостановить выполнение работ по договору при наличии задолженности Собственников до полного погашения.

3.3. **Собственник обязуется:**

3.3.1. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1 настоящего Договора.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, с учетом всех пользователей услугами, а так же иные платежи, установленные по решению Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы лиц, пользующихся его помещениями.

3.3.3. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а так же правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.4. 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.

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

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а так же правила пользования содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности, согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в помещении.

3.3.9. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство, перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на помещение и после получения специального разрешения.

3.3.10. Не допускать установку самодельных предохранительных устройств, загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования, других неисправностях общего имущества.

3.3.12. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах, имеющих доступ в случае временного отсутствия собственника, на случай проведения аварийных работ.

3.3.13. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ.

3.3.14. В течение трех календарных дней, с момента государственной регистрации права собственности на помещение, представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

3.4. **Собственник вправе:**

3.4.1. Владеть, пользоваться общим имуществом многоквартирного дома , получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества.

3.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Настоящему договору, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора.

3.4.4. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, подсобных помещений только в установленном порядке и при получении разрешения.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.6. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по договору в соответствии с ЖК РФ.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем, относящегося к общему имуществу, а так же иного общего имущества.

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

3.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению.

**4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ**.

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещение, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома. Цена устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому Собственником помещению.

4.2. Плата за помещение и коммунальные услуги для Собственника в многоквартирном доме включает в себя:

4.2.1. Плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

4.2.2. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения для Собственника, коммунальные услуги определяются в соответствии с действующим законодательством РФ. Плата рассчитывается по тарифам, установленным органом местного самоуправления.

4.4. Размер тарифов на коммунальные услуги, реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых принимаются тарифы, после утверждения органами местного самоуправления, доводятся до сведения населения через СМИ, объявления.

4.5. Собственник вносит плату за жилое помещение, коммунальные пи прочие услуги ежемесячно до 10 числа, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.8. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени, в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

**6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством

6.1.1. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника:

- в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях и приложением соответствующего документа.

- принятия Общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления с предоставлением Управляющей организации копии протокола Общего собрания, с обязательным уведомлением об этом не позже , чем за 2 (два) месяца.

б) по инициативе Управляющей организации:

- если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

6.2. По соглашению сторон.

6.3. В судебном порядке.

6.4. В случае смерти Собственника со дня смерти.

6.5. В случае ликвидации Управляющей организации

6.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.7. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг, работ) во время действия настоящего Договора.

6.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

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

7.2. Договор заключен сроком на 5 ( пять) лет.

7.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 Договора.

7.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

**8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Управляющая организация: Собственник:**

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«Жилищно-коммунальное хозяйство \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

города Пошехонье» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

152850, Ярославская область, г. Пошехонье \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ул. Набережная реки Пертомки, д. 12

тел. факс 8-48546-2-10-32

р/с 40702810477190009268

к/с 30101810500000000670

БИК 047888670

ИНН 7624004496.

КПП 762401001

Северный банк СБ РФ г. Ярославль

Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В.Каплин Подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_