Д О Г О В О Р №_____

предоставления услуг по управлению многоквартирным домом

Московская область, г. Химки «____» _____ 200___г.

Управляющая компания Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт», именуемая в дальнейшем **«Управляющая компания»,** в лице Генерального директора Смирнова Сергея Евгеньевича, действующего на основании Устава, и _____

(Фамилия Имя Отчество собственника полностью и разборчиво)

Собственник \ владелец помещения № _____ (квартиры, части квартиры, комнаты в коммунальной квартире, нежилого помещения) в многоквартирном доме по адресу:

Московская область, г.Химки, мкр. Сходня, улица Первомайская, дом № 37, корп. _____,

подъезд (секция) _____, этаж_____ право собственности \ владения на которое подтверждено :

1. _____ №_____ от «___»_____20___ г.
(название документа: договор, акт, свидетельство на собственность и т.д.)

или представитель Собственника / владельца _____

_____ действующий от его имени в соответствии с полномочиями,

основанными на _____,
именуемый(е) в дальнейшем **«Собственник»**(и)заключили Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания собственников многоквартирного дома протокол № 1, март 2010 год по адресу: Московская область, г.Химки, мкр. Сходня, улица Первомайская, дом 37 корп.___, с учетом требований:
- Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г. N188-ФЗ
- Постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003г. № 170;
- Постановления Правительства Российской Федерации «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 23.05.2006г. № 307;
- Постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006г. № 25;
- Постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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» от 13.08.2006г. № 491 (далее «Правила»);
- Других нормативных актов РФ, требований действующих СНиПов, ГОСТов регулирующих порядок и качество предоставляемых Управляющей компанией услуг.

1.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников многоквартирного дома (см. п.п. 1.1.2) и являются одинаковыми для всех Собственников.

2. Термины, используемые в Договоре

2.1. **Собственник** – лицо, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме установлено в порядке, предусмотренном законодательством или лицо не оформившее право собственности в установленном законом порядке, но имеющее законное право на оперативное управление и право пользование помещением в т.ч. и социальный наем.

2.2. **Управляющая компания** – организация, оказывающая услуги по управлению многоквартирным домом.

2.3. **Состав имущества** – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания общедомовых коммуникаций и помещений в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

2.4. **Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме** (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади помещения, находящегося в собственности или владении, к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

2.5. **Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, в том числе площадь балконов, лоджий, веранд и террас с учетом соответствующих изменяющих коэффициентов, применяемых для данных помещений. Точные величины общей площади, которые используются в расчетах – отражены в соответствующих официальных документах (Свидетельства о регистрации, паспорт БТИ и проч.)

2.6. **Коммунальные услуги** – доводимые до потребителя в помещение по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению (канализованию), электроснабжению, газоснабжению.

2.7. **Содержание общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и прочее, который в том числе включает:
- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (-ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, содержание малых архитектурных форм на придомовой территории);
- вывоз твердых бытовых отходов (ТБО);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома

– другие виды работ предусмотренные настоящим договором
– содержание штата персонала, предназначенного для выполнения работ по предоставлению услуг по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.

2.8. Другие **услуги по содержанию общедомового имущества и технических устройств**, которые, относятся к узкоспециализированным и\или требующие наличия лицензии и\или привлечения высококвалифицированных специалистов со специальным образованием. К таким видам услуг относятся услуги по обслуживанию домофонов, пожарной сигнализации, лифтового хозяйства, ИТП, охрана, диспетчерская служба и другие. Полный перечень услуг по содержанию общедомового имущества и технических устройств предоставляемые по отдельным договорам подряда в Приложении №1

2.9. **Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, который включает:
– текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
– текущий ремонт общего электротехнического оборудования;
– текущий ремонт общедомовых конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
– текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

2.10. **Исполнители заказа** – физические лица и подрядные организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по выполнению работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту, теплоснабжению, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению и других услуг предусмотренных настоящим договором, законами РФ, постановлениями местной администрации и другой действующей нормативной документацией.

2.11. **Управление многоквартирным жилым домом** - деятельность Управляющей компании, включающая в себя:
– заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с Исполнителями заказов, контроль за качеством работ;
– заключение договоров, в интересах собственников, на предоставление коммунальных услуг, контроль за качеством коммунальных услуг;
– заключение договора по организации начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, выдаче единых платежных документов, сбору платы за жилищно-коммунальные услуги, по расчету с Исполнителями заказа за оказанные услуги Собственнику, взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, организации регистрационного учета граждан;
– предоставление информации Собственникам помещений о результатах своей деятельности в порядке и сроки, установленные настоящим Договором;
– организацию очередных общих собраний Собственников в многоквартирном доме в порядке и сроки предусмотренные настоящим договором
– другие работы, предусмотренные настоящим Договором и требованием законодательства РФ.

2.12. В отношениях с Исполнителями заказов Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственников.

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, установленные в перечнях услуг (Приложения №1), организовать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в данном доме и другим законным потребителям коммунальных услуг в рамках настоящего договора и в соответствии с требованиями законодательства, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Управляющая компания действует от своего имени в интересах и поручению Собственника за счет Собственника. За свою деятельность Управляющая компания получает вознаграждение, установленное настоящим договором, которое является доходом Управляющей компании.

3.3. Собственник обязуется своевременно оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

3.4. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (п. 5.8) регулируются отдельным Договором.

4. Обязанности и права Сторон

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и/или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг и услуг по содержанию имущества многоквартирного дома в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством.

4.1.3. Организовывать круглосуточное обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.4. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг в течение 35 (тридцати пяти) рабочих дней со дня принятия новых тарифов

4.1.5. Производить начисление платежей, установленных в п.5.1. Договора, обеспечивая выставление квитанций за истекший месяц в срок до 10 (десятого) числа текущего месяца.

4.1.6. Раз в год проводить очередные отчетные собрания Собственников по вопросам выполнения условий Договора управления многоквартирным домом в предыдущем календарном году, включающего информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления и вопросам, касающимся исключительной компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.1.7 При организации и проведении очередных общедомовых собраний Собственников руководствоваться требованиями законодательства. Своевременно и в установленном порядке оповещать Собственников о предстоящем собрании и повестке. При проведении собрания обеспечить регистрацию участников собрания, ведение протоколов собрания,

контролировать регламент проведения собрания, а так же законность обсуждаемых вопросов и принимаемых решений. Собрание может считаться легитимным, если на нем присутствуют Собственники суммарно обладающие более 50% (пятьдесят процентов), а в случаях оговоренных в законе - 70% (семьдесят процентов) долей в праве общей собственности на общедомовое имущество. В случае если помещение находится в совместной собственности, то в собрании имеет право принимать участие любой из Собственников данного помещения с правом голоса соответствующего доли всего помещения. В случае если при проведении собрания суммарная доля в праве общей собственности у присутствующих собственников менее 50%, то собрание признается состоявшимся, но без права принятия каких-либо решений.

4.1.8. Приступить к выполнению своих обязательств по настоящему Договору с момента подписания настоящего договора обеими сторонами.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно:

- определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом;
- определять место, сроки и форму проведения очередных общедомовых собраний Собственников в многоквартирном доме. Допускается проведение очередных собраний как в очной, так и в заочной формах при соблюдении установленных законом процедур;
- привлекать физические лица и специализированные сторонние организации, имеющие необходимые сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оборудование и опыт работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению других услуг предоставляемых Управляющей компанией по настоящему договору;
- устанавливать тарифы на коммунальные услуги, изменять список и стоимость услуг по содержанию общего имущества многоквартирном доме в рамках действующего законодательства;

4.2.2. Предъявлять требования Собственнику по своевременному внесению платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного виновными действиями Собственника Управляющей компании или общему имуществу дома в связи с нарушением договорных обязательств.

4.2.3. Прекращать предоставление услуг (полностью или частично) по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований разделов 4.3 и 5 настоящего Договора, а так же в иных случаях предусмотренных действующим законодательством и нормативными актами.

4.2.4. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.5. Выполнять за дополнительную плату работы (предоставлять услуги) не входящие в список коммунальных услуг и услуг по содержанию общедомового имущества в многоквартирном доме.

4.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Самостоятельно получать квитанции на оплату коммунальных услуг и оплачивать предоставленные в течении предыдущего месяца по Договору услуги не позднее 20-го (двадцатого) числа каждого текущего месяца. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением настоящего Договора, которые включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг (квитанции на оплату)

4.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, а так же выполнять рекомендации по содержанию общедомового имущества и устройству внутриквартирных инженерных коммуникаций и конструкций, указанных в Приложении №2

4.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих (зарегистрированных) в помещении (-ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. о регистрации права собственности. Предоставить Управляющей компании копию свидетельства о праве собственности.
- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, либо их копии, подтверждающие смену Собственника или владельца.

При отсутствии данных о количестве потребителей коммунальных услуг (зарегистрированных в данном помещении), все расчеты производятся, исходя из расчетной численности потребителей в зависимости от площади помещения, и рассчитывается по формуле: «Число потребителей коммунальных услуг = Общая площадь помещения / 18, (результат округляется до меньшего целого значения)»

4.3.4. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, и для выполнения необходимого осмотра и ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.5. Ознакомить всех дееспособных граждан, совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, с условиями Договора.

4.3.6. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим договором, действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.3.7. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 4.3.2., 4.3.4., 4.3.5. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.8. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.4. Собственник имеет право

4.4.1. Своевременно и в необходимых объемах получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества.

4.4.2. Осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании платежные документы.

4.4.3. Принимать участие в общедомовых собраниях Собственников с правом голоса в соответствии с долей в общедомовой собственности на основании п.п. 2.4. и 4.1.7. настоящего договора

4.4.4. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ и органами местной Администрации

5. Размер обязательных платежей и порядок их расчетов

5.1. Обязательные платежи Собственника по объему услуг, оговоренных настоящим Договором, состоят из:

5.1.1. Платежи за коммунальные услуги и услуги по содержанию общедомового имущества в соответствии с Приложением №1 и другими услугами по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

5.1.2. Платежей в фонд управления, используемый для оплаты услуг Управляющей компании, которые являются доходом Управляющей организации и порядок оплаты и размер которых устанавливается на основании Приложения №1

5.2. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

5.3. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору, а так же начисленных пеней и других платежей в адрес Управляющей компании осуществляется на основании выставляемого Управляющей компанией счета или квитанции.

5.4. Датой оплаты коммунальных услуг и услуг по содержанию общедомового имущества в многоквартирном доме является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании.

5.5. Срок внесения платежей - до 20 числа месяца, следующего за расчетным.

5.6. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме и стоимости работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома не зависимо от продолжительности владения данной собственностью. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме, к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6. Ответственности Сторон

6.1. Границы эксплуатационной ответственности Сторон определены в Приложении № 3.

6.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или по вине исполнителей заказа.

6.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 настоящего Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере установленном в соответствии с законодательством РФ

6.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в течении длительного срока в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после составления акта и предупреждения Собственника, вправе взыскать с Собственника стоимость предоставленных услуг за весь установленный срок проживания в квартире Собственника незарегистрированных лиц, а так же величину понесенных убытков.

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

6.8. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

6.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор заключен на срок до 31 декабря 2015 года. Начало действия Договора с момента его подписания обеими сторонами.

7.4. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством, при наличии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

7.5. Договор не может быть расторгнут Собственником (ми) без согласования и подписания альтернативного договора на обслуживание и содержание общедомового имущества.

7.6. В случае смены Управляющей компании или изменения формы управления многоквартирным домом, Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации (или ТСЖ), одному из 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.

7.7. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

7.8. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

7.9. При отсутствии заявления одной из сторон на расторжение Договора управления за 60 (шестьдесят) дней до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на следующие 5 (пять) лет

8. Приложения к Договору

8.2. Приложение №1 - «Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме».

8.3 Приложение №2 – «Правила эксплуатации внутриквартирных инженерных коммуникаций

8.3. Приложение №3 - «Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон».

8.5. Копии документов подтверждающих право Собственника на собственность \ владение помещением

9. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая компания: Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт»

ОГРН 1095047009727 ИНН 5047108827 КПП 504701001

Юр.адрес 141400 Московская область, г.Химки, ул.Березовая аллея, д.3, помещ.11

Почтовый адрес: 141420, МО, г.о.Химки, микрорайон Сходня, ул. Первомайская, д.37, корп. 1

р\с № 40 702 810 540 440 000 619 в Сбербанке России (ОАО) Химкинское отделение №7825

к\с № 30 101 810 400 000 000 225 БИК 044525225

тел.: (495) _____ Подпись _____ / Смирнов С.Е.

м.п.

Собственник:

Ф.И.О._____

Дата рождения «____» _____ _____ года.

Паспорт: серии _____, № _____, выдан «_____» _____ _____г.

_____

Зарегистрирован по адресу: _____

телефон: _____ **Подпись** _____