

Договор

управления многоквартирным домом (между управляющей компанией и собственником помещения)

пос. Рязановский, Егорьевского района

« _____ » _____ 20__ г.

Муниципальное унитарное предприятие «ЖИЛЭП», именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора *Мартынова Николая Сергеевича* действующего на основании Устава, и собственник помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий договор заключен на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № _____, расположенного по адресу: Московская область, Егорьевский район, пос. Рязановский.
- 1.2. Собственник - лицо, которому принадлежит доля в размере _____ помещения (квартиры № _____) общей площадью _____ кв.метров, находящееся в многоквартирном доме № _____, расположенном по адресу: Московская область, Егорьевский район, пос. Рязановский.
- 1.3. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 1.4. Режим работы Управляющей организации: с понедельника по пятницу, выходные дни: суббота, воскресенье. Время начала работы: ежедневно с 8 час. 00 мин. Время окончания работы: ежедневно до 17 час. 00 мин. Перерыв на обед с 12 час. 00 мин. 13 час. 00 мин. Адрес и телефон диспетчерской службы: М.О., Егорьевский район, п. Рязановский, ул. Ленина, д. 2А, тел./факс 8(496-40) 68-106, 8(496-40) 68-106.

2. Предмет договора

- 2.1. Управляющая организация обязуется оказывать Собственнику услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется обеспечивать своевременное внесение Управляющей организации платы за жилое помещение и коммунальные услуги в полном объеме.
- 2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме (далее - общее имущество), устанавливается и соответствует с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491.
- 2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества устанавливается в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491.
- 2.4. Управляющая организация предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, вывоз мусора.
- 2.5. Предоставление коммунальных услуг регламентируется Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307.
- 2.6. Коммунальные услуги должны соответствовать санитарным и техническим требованиям.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

- 3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.
 - 3.1.2. Вести техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, документы регистрационного учета, протоколы проведенных общих собраний собственников и иные документы, необходимые для управления многоквартирным домом.
 - 3.1.3. Осуществлять организационные мероприятия, направленные на проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
 - 3.1.4. Выполнять работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.
 - 3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.
 - 3.1.6. Предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества.
 - 3.1.7. Своевременно информировать Собственника о предстоящих отключениях или ограничениях и предоставлении коммунальных услуг, изменении тарифов на коммунальные услуги.
 - 3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и граждан, проживающих в многоквартирном доме на законных основаниях, вести их учет, принимать меры по их проверке и устранять выявленные недостатки.
 - 3.1.9. Принимать документы для регистрации граждан по месту жительства, выдавать им необходимые справки.
 - 3.1.10. Вести финансовые лицевые счета собственников и нанимателей, своевременно, не позднее 10 числа текущего месяца представлять им платежные документы для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
 - 3.1.11. Производить истребование задолженности с собственников помещений и Нанимателей, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
 - 3.1.12. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки установленные законодательством.
 - 3.1.13. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, не превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети. Максимальная потребляемая мощность электроэнергии не должна превышать 2 (два) кВт.
- #### 3.2. Управляющая организация вправе:
- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способы выполнения своих обязательств по настоящему договору.
 - 3.2.2. Вносить предложения о перечне, объемах и качестве услуг и работ, размере платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений.
 - 3.2.3. Вносить предложения о выполнении внеплановых работ, имеющих первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.
 - 3.2.4. Привлекать подрядные организации для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных настоящим договором.
 - 3.2.5. Проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации в помещении Собственника.

- 3.2.6. Предъявлять требования к Собственнику и нанимателям помещений по своевременному внесению платы за жилое помещение.
3.2.7. Изменять в одностороннем порядке объем работ по содержанию и ремонту в случае невнесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за жилое помещение и коммунальные услуги в полном объеме.
3.2.8. Прекращать предоставление отдельных видов либо всех услуг по настоящему договору в случае невнесения Собственником платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение двух месяцев.

3.3. Собственник обязуется:

- 3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 года № 25.
3.3.2. Обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества, не допускать его порчу или повреждение.
3.3.3. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество.
3.3.4. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в размере, порядке и сроки, установленные настоящим договором.
3.3.5. Производить утепление окон и дверей перед началом отопительного сезона.
3.3.6. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования.
3.3.7. Предоставлять возможность Управляющей организации, допуская для этого в принадлежащее Собственнику помещение работников Управляющей организации и (или) подрядной организации, своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых инженерных систем, конструктивных элементов многоквартирного дома.
3.3.8. Незамедлительно сообщать Управляющей организации, в аварийно-диспетчерскую службу о неисправностях внутридомовых инженерных систем.
3.3.9. Ежемесячно до последнего числа текущего месяца вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обеспечивать внесение указанной платы нанимателями.
3.3.10. Уведомлять Управляющую организацию в семидневный срок об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении.

3.4. Собственник вправе:

- 3.4.1. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества, в принятии решений при изменении планов работ.
3.4.2. Вносить предложения, заявления, жалобы Управляющей организации по ходу выполнения настоящего договора.
3.4.3. Требовать снижения размера платы за жилое помещение в случае оказания услуг (выполнения работ) ненадлежащего качества или несвоевременного предоставления (выполнения), в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4. Порядок определения цены договора.

- 4.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме в соответствии с объемом работ и услуг, порученных Управляющей организации по настоящему договору. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.
4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения Собственника устанавливается пропорционально размеру площади принадлежащего ему помещения в многоквартирном доме в зависимости от общей стоимости услуг по управлению многоквартирным домом и работ по надлежащему содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.
4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307.

5. Ответственность Сторон. Разрешение споров. Изменение договора.

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
5.2. Настоящий договор может быть изменен по соглашению Сторон на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению суда, в случаях установленных действующим законодательством.
5.3. Все споры и разногласия по выполнению настоящего договора Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании собственников помещений. В случае, если споры и разногласия не будут урегулированы на общем собрании, их разрешение осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Срок действия договора. Прочие условия

- 6.1. Договор заключен сроком на пять лет и вступает в силу с «___» _____ 20__ г.
6.2. Настоящий договор может быть расторгнут на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
6.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация МУП «ЖИЛЭП»

«Собственник»

Адрес: 140300, пос. Рязановский, Егорьевского р-на,
Московской области, ул. Ленина, д. 2А.

Реквизиты:

Р/сч. 40702810040120100562

ОАО «Сбербанк России» г. Москва

К/сч. 30101810400000000225

ИНН 5011002440

КПП 501101001

БИК 044525225

Телефон/факс: 8(496-40) 68-106.

8(496-40) 68-106.

Директор

(ф. и. о., подпись)

Н.С. Мартынов