Договор №

управления многоквартирным домом

г. Сергиев Посад Московской области \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2012 г.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -**собственник жилого помещения кв. №\_\_\_\_\_ , дом\_\_\_\_\_\_ ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. Сергиев Посад-7, **Собственник жилого помещения -**именуемый **Заказчик**, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью **"Управляющая компания Контур"**, именуемая в дальнейшем **"Управляющая организация" - (УО)**, в лице **Генерального директора Никулина Александра Александровича** , действующий на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. В соответствии с настоящим договором Управляющая организация по заданию Заказчиков жилого помещения, находящегося в многоквартирном доме, расположенном по адресу : г. Сергиев Посад-7, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом\_\_\_\_\_\_\_ кв.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в течение срока, указанного в п. 9.1., за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в указанном доме, предоставлять коммунальные услуги собственнику указанного выше жилого помещения и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. При этом стороны руководствуются «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» утвержденными постановлением правительства государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года, №170 ( в дальнейшем правила), постановлением правительства РФ от 23 мая 2006 г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», действующими на территории РФ. Состав предоставляемых Заказчикам услуг определяется степенью благоустройства жилого помещения (квартиры), отраженной в техническом паспорте жилого дома .

1.2.Выполнение работ (услуг) по настоящему договору осуществляется непосредственно Управляющей организацией, а также иными специализированными организациями, с которыми Управляющая организация заключит соответствующие договоры на выполнение работ и оказание услуг.

**2. Обязанности сторон.**

2.1.**. Управляющая организация обязуется:**

2.1.1. Обеспечивать качественное выполнение порученных работ в соответствии с действующими нормами эксплуатации жилищного фонда и условиями настоящего договора самостоятельно, а также путем заключения договоров со специализированными организациями о поставке Заказчикам жилищно-коммунальных услуг, необходимых для жизнеобеспечения Заказчиков и членов их семей, а также для поддержания жилого дома, в котором находится принадлежащие Заказчикам жилые помещения, в надлежащем техническом и санитарном состоянии, в частности по:

2.1.1.1. Обеспечить бесперебойное предоставление Заказчикам коммунальных услуг (тепловодоснабжение, холодное водоснабжение, канализирование, вывоз мусора).

-Горячая вода в точках разбора +55 градусов по цельсию + или – 5 градусов .

-При температуре горячей воды менее + 25 градусов в течении полного дня плата не взымается.

-При температуре ниже+12 градусов в течении суток оплата за отопление не взымается .

-Твердые бытовые отходы при температуре до +14 градусов вывозить не реже 1 раза в три дня.

-Твердые бытовые отходы при температуре выше +14 градусов вывозить по отдельно утвержденному графику.

2.1.1.2. Обеспечивать бесперебойное функционирование всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, 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.

2.1.1.3. Проводить техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, наладку антен приема телевидения, обслуживание домофонов, 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 и придомовых территорий.

**2.1.1.4. Заказчик обязуется:**

2.1.1.5. Вносить ежемесячную плату по квитанциям МУП «Городская абонентская служба». Размер платежей определяется в порядке установленном постановлением Главы Сергиево-Посадского района с учетом площади занимаемого жилого помещения и дома, численности семьи Заказчика, нормативов и качества предоставления услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета).

2.1.1.6. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории

**3. Права сторон**

**3.1. Управляющая организация имеет право:**

1) Принимать от Заказчиков плату за услуги и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.

2) Предупреждать Заказчиков и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ по устранению допущенных Заказчиком и лицами, совместно с ним проживающими, нарушений, связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей.

3) Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилом помещении Заказчика, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4) Нести иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и актами органов местного самоуправления Сергиево-Посадского района, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

**3.2. Заказчик имеет право:**

1) Пользоваться общим имуществом жилого дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного органом местного самоуправления норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

2) Требовать от Управляющей организации производства перерасчета платежей за жилищные и коммунальные услуги вследствие отсутствия или ненадлежащего качества жилищных и коммунальных услуг в размере и порядке, определяемых в соответствии с нормативами, действующими на территории Сергиево-Посадского района.

3) Требовать от Управляющей организации перерасчета за коммунальные услуги за время отсутствия Заказчика или членов его семьи при наличии основания для перерасчета в установленном порядке.

4) Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в порядке, установленном Жилищным законодательством РФ.

5) Обратиться в органы государственного контроля и надзора с целью определения соответствия качества оказанных услуг или произведенных работ установленному уровню.

6) Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на жилые помещения, предусмотренные действующими законодательством.

**4. Платежи по договору**:

4.1. Заказчик вносит на расчетные счета Управляющей организации и ресурсоснабжающих предприятий, в установленные настоящим договором сроки, платежи за техническое обслуживание (включая текущий ремонт), отопление, холодное водоснабжение и канализование, горячее водоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующим за истекшим месяцем.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников жилья с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.3. Размер платежей за коммунальные услуги определяется в порядке, устанавливаемом постановлением главы г. Сергиев Посад, Сергиево-Посадского муниципального района с учетом площади занимаемого жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения и жилого дома, численности семьи Заказчика, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета).

4.4. При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги (энергетические и иные ресурсы) определяется по нормативам потребления.

4.5. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

**5. Качество, выполняемых работ и оказываемых услуг**

Качество выполняемых работ и оказываемых услуг должно соответствовать действующим техническим, санитарным и иным нормам, установленным законодательством.

**6. Ответственность сторон за неисполнение и ненадлежащее исполнение договора**

6.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств по настоящему договору определяется согласно условиям договора и требованиям Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, другими федеральными законами РФ.

6.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Заказчика, если докажет, что негативные последствия произошли вследствие действия непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т.п.).

**7. Порядок разрешения споров, возникающих в процессе исполнения договора**

7.1. Споры, возникающие в процессе исполнения настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия спор разрешается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

**8. Порядок изменения условий договора**

8.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

8.2. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

**9. Действие договора и порядок прекращения действия договора.**

9.1. Договор заключается на срок 1 год.

9.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

9.3. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, другими федеральными законами РФ.

9.4. В случае если ни одна из сторон не потребует расторжение за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора, договор считается продленным на тех же условиях на тот же срок.

9.5. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

а) при существенном нарушении договора другой стороной;

б) при существенном изменении обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора (ст. 451 Гражданского кодекса РФ)

в) в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ.

9.6. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию одной из сторон при условии извещения другой стороны за 30 суток.

**Адреса и реквизиты сторон:**

**Управляющая компания: Собственник:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ООО «УК КОНТУР» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**141300, г. Сергиев Посад-7, ул. Мира д.№20**

**р/с 40702810500000011023**

**кор/сч.30101810100000000716 Адрес: Московская область, г. Сергиев Посад-7**

**БИК 044525716 ИНН 5042102483 ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом\_\_\_\_\_\_\_ кв.\_\_\_\_**

**КПП 504201001 Паспорт:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Документ подтверждающий право собственности**

**Свидетельство о гос.регистрации права**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Генеральный директор Выдан:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ООО «УК КОНТУР» Московская областная регистрационная палата**

**Никулин А. А.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**(подпись)**

**«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2010 г.**