

ДОГОВОР № _____

ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Гай

« _____ » 20__ год

Муниципальное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства, в лице директора Борисова М. П., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и **Собственник помещений в многоквартирном доме**

_____ по адресу: _____ именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим договором, Заказчик передает Управляющей организации права по управлению общим имуществом в многоквартирном доме, в целях оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в жилом многоквартирном доме, организации предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы;
- лифты, лифтовые и иные шахты;
- коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие 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 и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.3. Заказчик передает Управляющей организации исполнение следующих **функций по управлению:**

- принятие решений о порядке и условиях эксплуатации и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, ведение технической документации соответствующего многоквартирного дома;
- обеспечение снабжения домовладельцев жилищными, коммунальными (электро-, тепло-, водоснабжение, канализация), услугами;
- организация сбора платежей за потребленные жилищно-коммунальные услуги;
- выдача домовладельцам расчетных документов за оказываемые услуги;
- организация работ по ремонту, обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, его инженерного оборудования, санитарному содержанию придомовой территории;
- организация аварийного обслуживания многоквартирного дома и подготовки его к сезонной эксплуатации;
- организация вывоза твердых бытовых отходов;
- организация технического обслуживания лифтов, если таковые имеются в многоквартирном доме.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Заказчик обязан:

2.1.1. Оплатить предоставленные коммунальные услуги, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и оборудовании отдельных помещений индивидуальными приборами учета размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилом помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета, определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.2. Оплатить оказанные ему услуги и выполненные работы в сроки и в порядке, которые указаны в договоре. Оплата оказанных услуг производится в кассу Управляющей компании, до 10 числа месяца, следующего за отчетным. В случае нарушений сроков оплаты Управляющая организация вправе применить к должникам меры ответственности, в соответствии со ст. 155 Жилищного Кодекса РФ (начислить пени).

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

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
- обеспечить сохранность жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования;

- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, 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;
- экономно расходовать воду и тепловую энергию;
- содержание кошек и собак в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах;

- обеспечить устранение за свой счет повреждения жилого дома, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Заказчика либо других лиц, совместно с ним проживающих;

- при повторном подключении после прекращения отпуска коммунальных услуг (задержка оплаты свыше шести месяцев) Заказчик оплачивает стоимость восстановительных работ;

- производить за счет собственных средств текущий (не реже одного раза в 5 лет) и капитальный ремонт занимаемого жилого помещения;

- обеспечить свободный доступ в занимаемое жилое и подвальное помещения к внутреннему инженерному оборудованию в любое время суток должностных лиц Исполнителя, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации;

- содержать занимаемое жилое помещение с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности и не допускать хранения взрывоопасных веществ, загрязняющих воздух, влияющих на общее содержание строения;

- незамедлительно сообщать Исполнителю об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях.

2.1.4. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Исполнителя:

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения.

2.1.5. Заказчик обязуется выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и гражданским законодательством, действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Своевременно (за 5 календарных дней) информировать население, проживающее в обслуживаемом жилищном фонде, и других получателей услуг по данному договору о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, теплоснабжение).

2.2.2. Обеспечивать сохранность жилищного фонда, его инженерных сетей, на уровне не ниже зафиксированного на момент заключения настоящего договора.

2.2.3. Вести по установленной форме учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию и ремонту жилищного фонда и придомовых территорий.

2.2.4. В течение 10 дней с момента заключения настоящего договора довести до сведения всех собственников информацию, что данный жилищный фонд и прилегающие территории переданы в управление Управляющей организации с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб.

2.2.5. Привлекать для выполнения подрядных работ только организации, имеющие лицензии на соответствующие виды работ.

2.2.6. Обеспечить предоставление Заказчику коммунальных услуг (тепло-, водоснабжение, прием стоков), согласно нормам действующего законодательства РФ.

2.2.7. Обеспечить обслуживание жилого дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работу 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 придомовых территорий.

2.2.8. Обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.2.9. Обеспечить текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с нормами и утвержденным планом, в пределах полученных от собственников жилых помещений средств

2.3. Исполнитель обязуется самостоятельно:

- своевременно ставить в известность Заказчика об изменении ставок оплаты за содержание, текущий ремонт дома, а также об изменении тарифов на коммунальные услуги и услуги по вывозу ТБО и обслуживанию лифтов;

- осуществлять начисление платы и прием платежей за содержание мест общего пользования, текущий ремонт и коммунальные услуги, с учетом имеющихся у Заказчика льгот и предоставленных жилищных субсидий, открытие и ведение лицевых счетов, ведение домовой книги, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о регистрации по месту жительства.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Заказчик имеет право:

3.1.1. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией условий настоящего договора.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять способ выполнения порученных ему работ и численность необходимого для этого персонала.

3.2.2. Привлекать по своему усмотрению подрядчиков, имеющих лицензию на осуществление соответствующих видов деятельности, для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий либо осуществлять работы собственными силами.

3.2.3. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения домовладельцами обязательств по платежам, и иных убытков, причиненных домовладельцами из-за невыполнения условий настоящего договора (**вплоть до продажи квартиры за долги с аукциона**), на основании действующего законодательства РФ.

3.2.4. В случаях возникновения аварийных ситуаций в помещениях, находящихся в собственности домовладельцев, грозящих повреждением имуществу других домовладельцев (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания домовладельцев в момент аварии), ликвидировать ее собственными (или иными) и всеми возможными средствами.

4. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ СТОРОН

4.1. Стоимость оплаты предоставляемых коммунальных услуг, услуг по вывозу ТБО и обслуживанию лифтов, определяется в порядке, устанавливаемом решением Гайского городского Совета депутатов, Департамента по ценам и тарифам Оренбургской области, с учетом площади занимаемого жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения жилого дома, численности семьи Заказчика, с учетом потребления коммунальных услуг.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилья определяется, как для нанимателей жилых помещений в г.Гае.

4.3. Заказчик, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за содержание и ремонт жилого дома и предоставленные коммунальные услуги, будет обязан уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты (пени - ст. 155 Жилищного Кодекса РФ).

4.4. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, покрываются домовладельцами за дополнительную плату.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор заключается сроком на один год.

6.2. Договор вступает в силу с « » 2011 года. Срок действия настоящего договора заканчивается « 31 » декабря 2011 года.

6.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора за 60 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного Соглашения, условия которого приняты на общем собрании собственников жилых помещений в данном доме, большинством голосов - 2/3 от общего числа собственников. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, они разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. При не достижении соглашения, спор передается на рассмотрение суда (арбитражного суда) в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания

МУП ЖКХ г. Гая
462630, г. Гай, Орское шоссе, 6
Тел./факс 3-03-41
р/с 40702810416000000046
ОАО «Банк Оренбург» г. Оренбург
к/с 30101810400000000885
БИК 045354885 ИНН 5604009020
КПП 560401001


М.П. Борисов.



Заказчик

	Ф.И.О.	Подпись
1.	_____	_____
2.	_____	_____
3.	_____	_____
4.	_____	_____
5.	_____	_____

Адрес: _____

Телефон: _____