

Договор
управления многоквартирным домом № _____

с. Койгородок

« ____ » _____ 2015 г.

ООО «Жилфонд» в лице директора Турубанова Романа Владимировича, действующего на основании Устава в дальнейшем именуемая «**Управляющая организация**», и собственник квартиры по адресу:

на основании свидетельства о праве собственности от _____ № _____, именуемый в дальнейшем “Собственник”, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат 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 также 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 (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

1.2. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обеспечивает условия проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление жилищных услуг Собственникам в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществляет иную направленную на достижение целей управления _____ многоквартирным _____ домом _____ деятельность.

2.2. Техническое обслуживание и ремонт общего имущества дома Собственника осуществляется Управляющей организацией с обязательным соблюдением правил и норм технической _____ эксплуатации _____ жилищного _____ фонда.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Соблюдать требования Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года 170, (далее - Правила и нормы) и других нормативных и законодательных актов РФ и РК.

3.1.2. Использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование строго в соответствии с их назначением без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Своевременно вносить плату за жилищные услуги, включающую в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту

общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.4. Бережно относиться к жилому помещению и общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в квартире и местах общего пользования немедленно принимать возможные меры к их устранению и сообщать о них Управляющей организации.

3.1.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей организацией. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.1.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.1.7. Не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях. Пользование телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома. С 23.00 до 7.00 по местному времени должна соблюдаться тишина.

3.1.8. Допускать в занимаемое жилое помещение представителей Управляющей организации для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправностей оборудования, приборов учета и контроля энергоносителей, создающих угрозу нанесения ущерба.

3.1.9. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.1.10. 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.

3.1.11. Производить в домах, где нет центрального отопления, в период отопительного сезона отопление жилого помещения. При временном отсутствии Собственника и членов его семьи Собственник не освобождается от обязанностей по отоплению жилого помещения для поддержания нормальной температуры в нем в целях обеспечения сохранности жилого дома. Производить своевременно, за свой счет мероприятия по утеплению окон и дверей (балконных и входных) в отопительный период.

3.1.12. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора.

3.1.13. Осуществлять другие обязанности, установленные другими нормативными и законодательными актами РФ и РК.

3.2. Собственник вправе:

3.2.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

3.2.2. Производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений в целях улучшения жилищных условий только в порядке, установленном законодательством.

3.2.3. Сдавать в наем занимаемое жилое помещение или часть его в порядке, установленном законодательством.

3.2.4. Выступать инициатором проведения внеплановых собраний собственников в многоквартирном доме.

3.2.5. Выбирать один из способов управления многоквартирным домом.

3.2.6. Осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные законодательством РФ и РК.

3.3. Собственнику запрещается:

3.3.1. На придомовой территории производить мойку автомобилей и других транспортных средств.

3.3.2. Загромождать, захламывать подъезды, тамбуры, чердаки, балконы и лоджии, подвалы в многоквартирных домах, держать на балконах и лоджиях животных и птиц.

3.4. Управляющая организация обязана:

3.4.1. Осуществлять управление, техническое обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома согласно Правилам и нормам.

3.4.2. Производить технические осмотры жилых домов, жилых помещений 2 раза в год согласно требованиям Правил и норм.

3.4.3. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в квартире Собственника за его счет по его заявлению и в сроки, предусмотренные нормативами, а в случае аварии - немедленно.

3.4.4. Проводить проверку и ремонт вентиляционных каналов и дымоходов, согласно требованиям Правил и норм.

3.4.5. Обеспечить вывоз мусора в соответствии с графиком вывоза ТБО.

3.4.6. Своевременно и качественно проводить мероприятия по подготовке жилого дома, внутридомовых инженерных систем, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к сезонной эксплуатации.

3.5. Управляющая организация вправе:

3.5.1. Своевременно получать плату за жилищные услуги.

3.5.2. Взыскивать в установленном законом порядке задолженность за жилищные услуги, предоставляемые Собственнику.

3.5.3. Осуществлять другие права, обусловленные договором и другими нормативными и законодательными актами РФ и РК.

4. Порядок расчетов и условия оплаты

4.1. Расчетный период для оплаты за жилищные услуги устанавливается в один календарный месяц. Срок внесения платежей - до 10-го числа следующего за отчетным месяцем.

4.2. Плата за жилищные услуги осуществляется по утвержденным в установленном порядке ставкам и тарифам и составляет на момент заключения договора:

-услуга по вывозу ТБО руб./кв.м.;

- услуга по вывозу жидких бытовых отходов руб./кв.м.

-услуга по содержанию и ремонту общего имущества руб./кв.м.;

-электроэнергия ОДН.

5. Ответственность сторон.

5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение договорных обязательств Собственник и управляющая организация несут ответственность в соответствии условиями настоящего договора и законодательством Российской Федерации.

5.2. При переходе прав собственности на указанное жилое помещение Собственник обязан представить управляющей организации документ, подтверждающий переход права собственности который будет являться основанием для расторжения настоящего договора.

5.3 Уплата штрафных санкций не освобождает стороны от выполнения принятых обязательств по установленный срок.

6. Порядок изменения и расторжения договора.

6.1.Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

6.2. Настоящий договор может быть расторгнут обеими сторонами по основаниям, установленным гражданским законодательством Российской Федерации.

6.3. Договор считается продленным на следующий год на тех же условиях, если за месяц до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении, изменении или о заключении нового договора.

7. Заключительные положения.

7.1. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из них хранится у Собственника, а другой - у Управляющей организации.

7.2. Все споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору,

рассматриваются за столом переговоров или в судебном порядке.

7.3. Договор вступает в силу с даты его подписания.

8. Юридические адреса и реквизиты сторон

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»

«СОБСТВЕННИК»

168170, Р-ка Коми, Койгородский р-н
с. Койгородок, ул. Мира, д. 4

ООО «Жилфонд»

ИНН 1111002767

КПП 111101001

ОГРН 1071109000236

Р/с 40702810128000105546 в Филиал АК

СБ РФ (ОАО) Коми ОСБ 8617

БИК 048702640

ОКПО 97153451

Кор. счёт 30101810400000000640

Директор ООО «Жилфонд»

/Р. В. Турубанов/

_____/_____/_____

« ____ » _____ 2015 г.

« ____ » _____ 2015 г.

М.П.

М.П.