**ДОГОВОР**

**на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома**

г. Липецк «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

ООО «Объединенная Управляющая Компания», именуемое в дальнейшем **«Организация»**, в лице генерального директора Ткаченко Сергея Викторовича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(Ф.И.О. собственника, наименование юридического лица)

являющийся(аяся) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(документ, подтверждающий право собственности на помещение)

собственником помещения, расположенного по адресу: г. Липецк, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом №\_\_\_, квартира № \_\_\_\_\_,

общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м2, именуемый(-ая) в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1.По настоящему договору Организация по заданию Собственников в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.2.Состав общего имущества многоквартирного дома утвержден общим собранием собственников.

1.3.Перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования (далее Перечень услуг и работ) утверждены решением общего собрания собственников помещений.

1.4.Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5.Объемы работ и услуг, предоставляемых Организацией Собственникам, определяются исходя из объема денежных средств, полученных Организацией от Собственников в счет оплаты за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1.6.Решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома (срок начала, необходимый объем работ) и об оплате расходов на него (стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов) принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Организации и регулируются отдельным договором.

**2.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1.Организация обязана:**

2.1.1.Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы организовать проведение работ, предусмотренных Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, утвержденным решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах поступающих от собственника денежных средств.

2.1.2. Обеспечить прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту пребывания.

2.1.3.Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также по требованию Собственников направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления услуг ненадлежащего качества с составлением соответствующего акта, а также акта о причинении ущерба имуществу Собственника в связи с авариями на общедомовом имуществе, отсутствием или некачественным предоставлением услуг по настоящему договору.

2.1.4.Рассматривать заявления, обращения, претензии Собственника, оформленные в письменном виде, в установленные действующим законодательством сроки, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

2.1.5.Производить в установленном порядке уменьшение размера платы за услуги при предоставлении их ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

2.1.6.После приема-передачи, вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, в том числе в электронном виде, связанные с исполнением договора.

2.1.7.Уведомлять Собственников путем размещения информации на платежных документах и (или) на входных группах в подъезды многоквартирного дома:

-об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках настоящего договора; в срок не позднее, чем за 15 дней да наступления указанных событий;

-о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в многоквартирном доме не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала работ.

2.1.8.Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома с целью устранения аварий и неисправностей, а также выполнение заявок Собственника) помещения и прочих пользователей помещений в многоквартирном доме, связанные с выполнением работ по настоящему договору, в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.9.Предоставить Собственнику информацию о наименовании, месте нахождения, о государственной регистрации, режиме работы, Ф.И.О руководителя Организации,

**2.2.Организация вправе:**

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения -комфортных и безопасных условий проживания граждан.

Самостоятельно осуществлять перераспределение поступивших денежных средств, в пределах установленного размера оплаты на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, на выполнение работ, требующих немедленного выполнения.

2.2.2.Требовать допуска работников и представителей Организации (в том числе работников аварийных служб) в принадлежащее Собственнику помещение в заранее согласованное время для осмотра и (или) выполнения необходимых ремонтных работ на внутридомовых инженерных системах, находящихся в помещении Собственника и входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.3.При исполнении настоящего договора предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество при условии использования полученных доходов от хозяйственного оборота общего имущества на содержание многоквартирного дома.

**2.3.Собственник обязан:**

2.3.1.Использовать жилое помещение, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан.

2.3.2.Бережно относиться к общедомовому имуществу многоквартирного жилого дома.

2.3.3.Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные правила.

2.3.4.Соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией:

-содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;

-не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;

-не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

-не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;

-не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;

-не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;

-немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;

-оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;

-оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

-для очистки наружной поверхности пластмассовой труб пользоваться мягкой влажной тряпкой; категорически запрещается применять металлические щетки;

-при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом;

2.3.5.Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места.

2.3.6.Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных (не сертифицированных) предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

Не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях; пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени).

2.3.7.При обнаружении неисправностей (аварий) общедомового имущества находящегося внутри квартиры и (или) на внутри домовых инженерных сетях, приборах учета, а также при иных нарушениях, немедленно сообщать о них Организации и в аварийно-диспетчерскую службу.

2.3.8. Представлять доступ работникам или представителям Организации (в том числе работникам аварийных служб) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра и (или) выполнения необходимых работ на внутридомовых инженерных системах, находящихся в помещении и входящих в состав общего имущества – в заранее согласованное с Организацией время, а для ликвидации аварий – в любое время. Если Собственник в жилом (нежилом) помещении произвел работы (кафельная плитка, декоративные короба, перегородки и т.д.), которые затрудняют доступ работника Организации к объектам, входящим в перечень общего имущества, для производства вышеуказанных работ, он обязан немедленно за свой счет принять меры по их устранению. Собственник не имеет права требовать от Исполнителя безвозмездного восстановления этих работ.

В случае если Собственник не обеспечил доступ в занимаемое помещение и к объектам, входящим в состав общего имущества и это повлекло причинение ущерба Организации и третьим лицам, Собственник возмещает этот ущерб в полном объеме и за свой счет.

2.3.9.Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по настоящему договору.

В случае перехода права на жилое помещение в порядке наследования до государственной регистрации права собственности будущий собственник обязан вносить плату за жилое помещение в полном объеме пропорционально занимаемой площади без учета льгот.

2.3.10.Производить переустройство (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения) и перепланировку помещения (изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения) только после получения разрешительных документов в порядке, установленном законодательством РФ.

2.3.11.Представлять Организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

2.3.12.Извещать Организацию в течение 10 дней об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилом помещении лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 дней, а также об отчуждении помещения в десятидневный срок с момента регистрации права собственности.

**2.4.Собственник вправе:**

2.4.1.Получать услуги по настоящему договору в необходимых объемах надлежащего качества соразмерно объему денежных средств, поступивших от собственника.

2.4.2.Получать акт о не предоставлении или предоставлении услуг по настоящему договору ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

2.4.3.Получать от Организации информацию об объемах и качестве услуг по настоящему договору, условиях их предоставления, изменении размера платы за услуги и порядке их оплаты.

2.4.4.Требовать перерасчета платы в связи с не предоставлением (несоответствием качества) услуг.

2.4.5.При причинении ущерба имуществу Собственника вследствие аварий на внутридомовых инженерных сетях требовать от Организации составления акта о причинах и фактических объемах повреждений.

**2.5.Собственник не вправе:**

2.5.1.Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) мощность которых превышает 4 кВт.

2.5.2.Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт помещения.

2.5.3.Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения.

2.5.4.Подключать и использовать бытовые и санитарно-технические приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие сертификатов, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-техническим нормативам. Производить подключение сантехнических приборов при помощи гибких металлических шлангов (подводок), не имеющих сертификата качества и не соответствующих назначению.

**3.ПОРЯДОК РАСЧЕТА И ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ**

3.1.Обязанность по внесению платы за услуги по настоящему договору возникает у Собственника с момента возникновения права собственности на жилое помещение с учетом п.2.3.9.

3.2.Плата по настоящему договору включает в себя плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно п.п. 1.2., 1.3 настоящего договора и приложений № 2 и № 3.

3.3.Размер оплаты услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется решением общего собрания собственников помещений с учетом предложений Организации на срок не менее чем один год.

В случае, если до истечения первого года действия настоящего договора собственники помещений не провели ежегодное общее собрание и не приняли решения об изменении размеров платы за жилое помещение на следующий год, Организация вправе по окончанию первого года действия настоящего договора с момента утверждения его условий на общем собрании собственников помещений и по окончанию каждого последующего года, проиндексировать размер платы на индекс инфляции.

Кроме того, Организация вправе увеличить плату за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в связи с увеличением стоимости услуг подрядных организаций, занимающих доминирующее положение на рынке оказания данных услуг, при наличии у последних утвержденных в соответствие с действующим законодательством тарифов, нормативов либо прейскурантов цен, но не выше размера индекса инфляции.

3.4.Услуги и работы по содержанию и ремонту помещений (оборудования), не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, выполняются Собственником самостоятельно или за отдельную плату по утвержденному Организацией прейскуранту цен.

3.5.Плата за жилое помещение вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет, указанный в платежных документах, представленных Организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.6.Неиспользование Собственником помещений не является основанием невнесения платы по настоящему договору.

3.7. В случае невнесения в установленный настоящим договором срок платы за жилое помещение Собственник уплачивает Организации пени в размере, установленном действующим законодательством РФ.

3.8. Об изменении порядка и условий содержания многоквартирного дома в рамках настоящего договора в срок не позднее, чем за 15 дней до наступления перечисленных выше событий, Организация уведомляет Собственников путем размещения информации на платежных документах и (или) на входных группах в подъезды многоквартирного дома.

**4.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1.Собственник несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.Организация несет ответственность по настоящему договору в объеме принятых на себя обязательств с момента вступления настоящего договора в силу в пределах границы эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности является:

-по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;

-на внутридомовых инженерных системах горячего и холодного водоснабжения - первый запорно-регулировочный кран (первый вентиль) на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

-на внутридомовой системе отопления - запорно-регулировочный кран (вентиль) на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а в случае его отсутствия - место соединения стояка с отопительным прибором в квартире;

-на внутридомовой системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в квартире;

-на внутридомовой системе электроснабжения -выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный прибор учета электроэнергии не принадлежит к общедомовому имуществу.

4.3.Организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника и проживающих совместно с ним лиц вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательств по настоящему договору. Организация освобождается от ответственности в случае, если докажет, что вред возник вследствие неправомерных действии Собственника, проживающих совместно с ним граждан, либо по вине третьих лиц.

Организация не несет ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника и проживающих совместно с ним (ними) лиц, возникший до заключения настоящего договора.

4.4.При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством перед Организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, в том числе повлекших за собой порчу общего имущества в многоквартирном доме или порчу имущества других Собственников.

4.5.Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору в случае, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение; либо невыполнение обязательств явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора е результате событий чрезвычайного характера.

**5.СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1.Настоящий договор вступает в силу с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

5.2.Настоящий договор считается заключенным сроком на 5 лет и считается продленным на тех же условиях и на тот же строк, если за 30 дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит от его расторжении.

5.3.Изменение, дополнение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ.

5.4.Действие настоящего договора прекращается в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ. При прекращении действия настоящего договора обязательства по нему прекращаются их исполнением или проведением полных взаимных расчетов между сторонами.

5.5.При отчуждении недвижимого имущества Собственником другим лицам обязанности по оплате жилищно-коммунальных услуг до момента регистрации перехода права собственности сохраняются за Собственником, если иное не установлено в договоре между Собственником и будущим собственником помещения.

**6.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1.В случае возникновения необходимости проведения Организацией не установленных настоящим договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных пользователей помещения, либо в связи с нарушением Собственником или иными пользователями помещений обязательств по настоящему договору, указанные работы проводятся за счет Собственника.

6.2.Перечень дополнительных работ и услуг, не предусмотренных настоящим договором, принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по согласованию с Организацией.

6.3.Решение об организации ежегодного или внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома принимается собственниками самостоятельно с письменным уведомлением Организации.

6.4.Если организация предложила собственникам помещений внести в настоящий договор изменения о выполнении работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, а собственники помещений не провели общее собрание или отказались от предложенных изменений, то организация не несет ответственности за неисполнение соответствующих работ.

**7.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1.Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.2.Настоящий договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора.

7.3.Все споры между сторонами решаются в досудебном (претензионном) порядке. Претензия должна быть рассмотрена получившей ее стороной и на нее дан письменный ответ в течение 30 дней с даты ее получения.

В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.4.Настоящий договор составлен в двух экземплярах для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

**8.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Организация»** | **«Собственник»** |
|  |  |
| ООО «Объединенная Управляющая Компания» 398000, г. Липецк, ул. Московская, 20\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_место регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Генеральный директор |  |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В. Ткаченко | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |