

г. Курск Романцова Ольга Валентиновна «01» мая 2013г.

именуемый/(ая) в дальнейшем «Собственник», являющийся/(ая)ся собственником жилого (нежилого) помещения № 31 жилого дома № 49 по ул. Заводская действующий на основании _____

(правоустанавливающий документ, подтверждающий право собственности на помещение) с одной стороны и ООО «Городская Управляющая Компания №2», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице генерального директора Чаплина Николая Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с действующим законодательством, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе № 8/4 от «23» 02 20 13 г. и хранящегося по адресу: г. Курск, ул. Сумская, 43А

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме. **Собственник** – лицо, имеющее право владеть пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, а также общим имуществом в многоквартирном доме в пределах установленных действующим законодательством.

Управляющая компания – организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом. Функции управления включают в себя:

- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, контроль качества работ;
 - заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг, контроль качества коммунальных услуг.
 - заключение договоров на организацию начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, выдачи единых платежных документов, в том числе счета-квитанции, выдаваемые Собственникам жилых помещений и счета-фактуры, выдаваемые Собственникам нежилых помещений или иным лицам, владеющим таким помещением на законных основаниях, сбора платы за жилищно-коммунальные услуги для расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями за оказанные услуги Собственнику, взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг;
 - подготовка и проведение капитального и текущего ремонта в случае обращения собственников по вопросам их проведения.
- В отношениях с подрядными и ресурсоснабжающими организациями Управляющая компания действует от своего имени в интересах и за счет собственника.

Подрядные и ресурсоснабжающие организации - организации различных форм собственности, на которые возложены обязательства по предоставлению работ и услуг Собственнику.

1.3. **Общее имущество в многоквартирном доме** - принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартиры, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе 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), 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 многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (при включении земельного участка в состав общего имущества дома).

1.4. **Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме** определяется в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

1.5. **Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом Собственника** являются:

Управляющего:	Собственника:
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, ответвления от стояков до запорно-регулирующей арматуры.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование, газопринимающие устройства, коллективные приборы учета холодного и горячего водоснабжения, индивидуальные приборы учета холодного и горячего водоснабжения. При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных электросчетчиков), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные электросчетчики.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
4. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, запорно-регулирующей арматуры.	4. Обогревающие элементы, полотенцесушители, коллективные приборы учета тепловой энергии.
5. – по строительным конструкциям – внешняя поверхность стен помещения, оконных заполнений	5. – по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру)

Состав общего имущества многоквартирного дома и около домового территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в техническом паспорте на строение. Отчуждение части инженерного оборудования осуществляется только при его ремонте.

1.7. Управляющий ежемесячно оформляет акты выполненных работ. Уполномоченный представитель собственников помещений в 3-х дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр Управляющему. Если в указанный срок Управляющий не получил мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.8. Ежемесячное снятие показаний индивидуальных приборов учета приборов учета производится за дополнительную плату на основании отдельного договора.

1.9. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г., Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ №307 от 23.05.2006г. и Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354, нормативными и правовыми актами города Курска и Курской области.

II. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является организация Управляющим, по заданию Совета дома, работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющего от Собственника, организация предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию в многоквартирном доме указан в приложении №1 к договору. Перечень работ и услуг, может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.3. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору.

III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Управляющий обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.1.2. Обеспечивать санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме в пределах собранных средств.

3.1.3. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющего от жильцов дома.

Организовывать в интересах Собственников от своего имени заключение с подрядными организациями договоров на оказание услуг:

- 1) по содержанию (в том числе вывоз бытовых отходов) с круглосуточным аварийно-диспетчерским обслуживанием и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- 2) по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Управляющий обязан организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств.

3.1.4. Обеспечить Собственника информацией о телефонах федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления, аварийно-диспетчерской службы, режиме работы специалистов отделений Управляющего путем их указания в данном договоре, на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома. Режим работы Управляющего (ул. Сумская, 43А) с 8 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин., перерыв с 12 час 00 мин. до 13 час 00 мин., выходные – суббота и воскресенье.

3.1.5. Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.6. Своевременно ставить в известность Председателя Совета дома об изменении тарифов.

3.1.7. На момент заключения договора предоставлять следующие виды коммунальных услуг:

Собственникам жилых помещений: а) холодное водоснабжение; б) водоотведение; в) электроснабжение; г) горячее водоснабжение; д) отопление (в отопительный период);

Перечень может быть изменен по согласованию сторон или нормативными актами.

Параметры качества предоставляемых коммунальных услуг должны соответствовать требованиям к качеству коммунальных услуг, утвержденным постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.1.8. При отклонении параметров качества предоставляемых коммунальных услуг от нормативных требований, на основании актов, составленных подрядной жилищно-эксплуатирующей организацией и ресурсоснабжающими организациями, осуществляется перерасчет стоимости услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.1.9. Организовать:

– хранение документации и базы данных;

– начисление платежей с учетом мер социальной поддержки (льгот), предусмотренных действующим законодательством РФ, и перерасчетов при временном отсутствии граждан и при недопоставке услуг, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354, по финансовым лицевым счетам на каждого Собственника или на жилое помещение, с учетом данных регистрационного учета;

– выдачу единых платежных документов собственникам жилых помещений – в отделениях по месту жительства, а также доставку квитанций собственникам по адресам начисления жилищно-коммунальных платежей в почтовые ящики, в срок до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

– прием от собственников помещений многоквартирного дома платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также платы за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения государственного и/или муниципального жилищного фонда, по единому платежному документу.

3.1.10. В течение первого квартала текущего года представлять Председателю Совета дома письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год по статье текущий ремонт. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющему в отчетный период по статье текущий ремонт, перечень исполненных Управляющим работ и услуг, остаток текущих средств на конец отчетного года, дополнительную информацию, касающуюся договора управления.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. Информировать Председателя Совета дома о результатах

