**ДОГОВОР №**

**управления многоквартирным домом**

**г. Рязань «** **»**   **2016г.**

ООО "УК Светлый Дом", действующее на основании Устава, в лице директора Рязаевой Елены Владимировны, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственник помещения дома по адресу г. Рязань, ул. Большая, дом корп. , помещение , принадлежащего на праве собственности

Свидетельства о государственной регистрации права от г. №

(серия, номер,дата выдачи свид-ва о гос.регистрации и т.д)

Гр. ,

(Ф.И.О.)

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. **Предмет договора и общие положения**

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома за плату согласно перечню, приведенному в приложении № 1 к договору и обеспечение предоставления коммунальных ресурсов в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Большая, дом к. (далее – многоквартирный дом) в соответствии с регламентом взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями при предоставлении услуг гражданам.

1.2. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Общее имущество) приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

**2. Обязанности Сторон**

**2.1. Управляющая организация обязуется:**

2.1.1. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1 к настоящему Договору), также перечнем работ, связанных с текущем ремонтом общего имущества многоквартирных домов, самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов.

2.1.2. Обеспечить предоставление коммунальных услуг самостоятельно или с привлечением иных специализированных организаций, действуя от имени и по поручению Собственников.

2.1.3. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

1. ведение учета доходов и расходов на содержание ремонт общего имущества многоквартирного дома;
2. организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам;
3. проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по письменному заявлению собственников;
4. организация аварийно-диспетчерского обслуживания;
5. планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;
6. ведение в установленном порядке необходимой документации на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему;
7. прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан;
8. осмотр многоквартирного дома на предмет противопожарной безопасности и устранение выявленных недостатков.

2.1.4. Выполнять дополнительные поручения по управлению многоквартирным домом при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату:

* + - 1. установка и обслуживание общедомовых приборов учета;
      2. заключение и сопровождение договоров аренды общего имущества многоквартирного дома;
      3. организация проведения капитального ремонта на средства собственников;
      4. другие услуги в части управления многоквартирным домом, не противоречащие действующему законодательству.

**2.2. Собственники (наниматели, арендаторы) обязуются:**

2.2.1. Производить полную оплату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим.

2.2.2. Определить уполномоченного представителя Собственников для оперативного решения вопросов связанных с управлением многоквартирным домом.

2.2.3. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией. Для устранения аварий обеспечить доступ специалистов в любое время суток.

2.2.4. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве исполнения работ по настоящему Договору.

2.2.5. В установленном порядке согласовывать с уполномоченными органами переоборудование инженерных сетей, изменения в конструкции здания. При принятии решения в письменной форме уведомлять Управляющую организацию.

2.2.6. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников.

**3. Права Сторон**

**3.1. Управляющая организация имеет право:**

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние специализированные организации к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг.

3.1.2. При необходимости вносить предложения по внесению изменений в план мероприятий по текущему ремонту при согласовании с уполномоченным представителем Собственников с последующим утверждением на очередном общем собрании.

3.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим утверждением на очередном общем собрании понесенных расходов.

3.1.4. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении организовать работу по восстановлению конструкций в первоначальное состояние за счет средств собственника, нанимателя или арендатора помещения.

3.1.5. Ежемесячно размещать на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома или на придомовой территории списки собственников, нанимателей, арендаторов помещений несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должников).

3.1.6. Осуществлять контроль за объемом и качеством капитального ремонта многоквартирного дома.

**3.2. Собственники имеют право:**

3.2.1. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

3.2.3. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залития жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.2.4. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.2.5. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.2.6. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные для пользователей помещений приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, определенном Управляющей организацией.

**4. Цена договора, размер платы за содержание и ремонт помещения**

**и коммунальные услуги, и порядок ее внесения**

4.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости услуг (работ) по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества, и составляет 17 руб. 88 коп. за 1 кв.м помещения в месяц. Данная цена действует на период выполнения Управляющей организацией функций по договору в течение календарного года.

Обязанность по оплате услуг за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг по муниципальным жилым помещениям возложена на нанимателей (арендаторов) жилых помещений по договорам социального найма (по договорам аренды нежилых помещений).

4.2. Цена договора может быть пересмотрена при принятии Собственниками помещений решения на общем собрании о проведении капитального ремонта.

4.3. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация в соответствии с п.1.1. настоящего договора.

4.4. Плата за содержание и ремонт помещений и плата за коммунальные услуги вносятся собственниками, нанимателями и арендаторами помещений на расчетный счет Управляющей и Ресурсоснабжающих организаций соответственно.

4.5. Изменение размера платы за содержание и ремонт помещений устанавливается решением общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома.

4.6. Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Граждане, имеющие право на субсидии, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за коммунальные услуги в полном объеме.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору согласно его условиям и действующим законодательством.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

* в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
* невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. Управляющая организация отвечает за ущерб, причиненный Собственникам его виновными действиями.

5.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

**6. Порядок осуществления контроля**

6.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам контроля за исполнением условий настоящего Договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

6.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет уполномоченным лицам отчет о выполнении настоящего договора. В отчете указываются сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренных Приложением № 1 к настоящему договору.

**7. Сроки действия Договора**

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами. Настоящий договор заключен сроком на 5 (пять) лет. В случае, если за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора ни одной из сторон не будет в письменной форме заявлено о прекращении настоящего договора, договор считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок.

7.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение и дополнение к настоящему Договору оформляются путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.4. Приложения к договору являются неотъемлемой частью договора:

Приложение № 1 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 Состав и состояние общего имуществамногоквартирного дома.

**8. Заключительные положения**

8.1. Все споры по пунктам настоящего Договора разрешаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения в судебном порядке.

8.2. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится у Собственников, второй - у Управляющей организации.

8.3. Взаимоотношение Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Юридические адреса и подписи Сторон:**

**Управляющая компания Собственник:**

|  |  |
| --- | --- |
| УО ООО «УК Светлый Дом» Юридический адрес: 390046 г. Рязань, ул. Большая, д. 100, Н13 ИНН: 6230086797; КПП 623081001 ОГРН: 1146230005360 р/с № 40702810500000006826 в Прио-Внешторгбанк (ОАО) г. Рязань БИК 046126708 к/с № 30101810500000000708 тел. 46-31-49  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.В. Рязаева | (Ф.И.О)  Адрес: 390048, г. Рязань, ул. Большая, д. , корпус пом. (кв.) .  Паспорт: серия номер .  Выдан .  Проживающий по адресу: индекс  г. Рязань, ул. д. корп. .  Тел. .  Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ / |

Приложение № 1

к договору управления Многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

**Перечень**

**услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№  п/п | Наименование работ | Месячная плата  (рублей) | Стоимость 1 кв.м  (руб./кв.м в месяц) |
| **1.** | **Уборка мест общего пользования** | **12781,69** | **1,60** |
| 1.1. | Работы по уборке лестничных клеток, балконов, технических помещений | 12462,15 | 1,56 |
| 1.2. | Материальные затраты (спецодежда, инвентарь, бытовая химия) | 319,54 | 0,04 |
| 1.3. | Дезинсекция, дератизация | 79,88 | 0,01 |
| **2.** | **Содержание придомовой территории** | **11902,95** | **1,49** |
| 2.1. | Ручная уборка территории (дворники) | 8707,53 | 1,09 |
| 2.2. | Механизированная уборка | 1917,25 | 0,24 |
| 2.3. | Материальные затраты (спецодежда, инвентарь, реагенты и т.п.) | 399,42 | 0,05 |
| 2.4. | Благоустройство территории | 798,85 | 0,1 |
| **3.** | **Техническое обслуживание инженерных систем** | **20450,71** | **2,56** |
| 3.1. | Технический учет и контроль | 1597,71 | 0,2 |
| 3.2. | Обслуживание инженерных сетей (КНС, ливневок и т.д.) | 4952,90 | 0,62 |
| 3.3. | Обслуживание электрооборудования, электроизмерительные работы | 3754,62 | 0,47 |
| 3.4. | Аварийное обслуживание | 1358,05 | 0,17 |
| 3.5. | Диспетчерская служба | 1278,16 | 0,16 |
| 3.6. | Утилизация ламп | 79,88 | 0,01 |
| 3.7. | Обслуживание системы дымоудаления | 3594,85 | 0,45 |
| 3.8. | Обслуживание системы вентиляции | 2156,91 | 0,27 |
| 3.9. | Материальные затраты (спецодежда, инструменты и т.п.) | 1437,94 | 0,18 |
| **4.** | **Электроэнергия мест общего пользования и лифтов** | **15098,37** | **1,89** |
| **5.** | **Текущий ремонт** | **10465,01** | **1,31** |
| **6.** | **Техническое обслуживание лифтов** | **32114,01** | **4,02** |
| **7.** | **Вывоз и утилизация мусора** | **13660,43** | **1,71** |
| **8.** | **Управление (руководство, бухгалтерия, юристы, делопроизводство, паспортный стол)** | **13420,78** | **1,68** |
| **9.** | **ВСЕГО** | **129893,98** | **16,26** |
| **10.** | **Рентабельность** | **12941,46** | **1,62** |
| **11.** | **ИТОГО** | **142835,45** | **17,88** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Собственник(и) (представитель собственника):** |  | **Управляющая организация: ООО «УК Светлый Дом»** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (наименование Собственника, при необходимости) |  | Директор  (должность) |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись) (фамилия, инициалы) |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.В. Рязаева  (подпись) (фамилия, инициалы) |
| МП Собственника (для организаций) |  | МП Управляющей организации |

Приложение № 2

к договору управления Многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

**Состав и состояние общего имущества**

**многоквартирного дома по адресу:\_г. Рязань, ул.**   **, д.**  **корп.**

**Земельный участок:**

Земельный участок с кадастровым номером 62:29:0110015:84, общей площадью 11350 кв.м. Правообладателем земельного участка является Российская Федерация. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области 13 октября 2011 года; запись регистрации № 62-62-01/365/2011-211, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 62-МД №440073, выданным 13 октября 2011года.

Земельный участок принадлежит ООО «Светлый Град» на праве аренды на основании:

- Договора аренды № А 009-06 находящегося в федеральной собственности земельного участка от 22 июня 2006г., зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Рязанской области 10.07.2006г., номер регистрации 62-62-01/213/2006-274.;

- Дополнительного соглашения к Договору № А 009-06 аренды земельного участка от 22.06.2006г., от 30.01.2012г., зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Рязанской области 12.03.2012г., номер регистрации 62-62-01/096/2012-140.;

- Договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды № А 009-06 находящегося в федеральной собственности земельного участка от 22 июня 2006 года от 21 марта 2012 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области 04.04.2012г., номер регистрации 62-62-01/113/2012-241.;

- Распоряжения «О преобразовании земельного участка с кадастровым номером 62:29:011 00 15:0014» от 24.11.2008 №442-р, выдавший орган: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Рязанской области.

**Описание многоквартирного дома:**

Многоквартирный жилой дом – односекционный, 17-ти этажный, сложной формы в плане, общими размерами в осях 25,64х25,62 м, с цокольным и техническим этажом.

Высота цокольного этажа – 2,61 м.

В цокольном этаже размещаются: электрощитовая, узел ввода, насосная, коридоры для прокладки инженерных коммуникаций.

Этажи с 1-го по 17-й – жилые.

Высота жилых этажей – 2,88 м.

На жилых этажах размещаются одно-, двух-, трехкомнатные квартиры.

Высота технического этажа от пола до низа несущих конструкций покрытия – 1,8 м.

Вертикальная связь между этажами всех секций осуществляется при помощи лестнично-лифтового блока.

Нормативная инсоляция жилых помещений квартир осуществляется с южной, юго-западной и юго-восточной сторон.

Отделка фасадной части наружных стен секций – вентфасад с керамгранитной плиткой.

Цоколь – вентфасад с керамгранитной плиткой.

Окна и витражи лоджий – ПВХ переплеты.

Крыша жилого дома – плоская, с организованным внутренним водостоком.

**Количество в составе многоквартирного дома самостоятельных частей:**

Квартир – 102, из них:

- 1-о комнатных квартир – 34 шт;

- 2-х комнатных квартир – 35 шт;

- 3-х комнатных квартир – 33 шт;

Общая площадь квартир составляет – 7462,15 кв.м, в том числе жилая 3459,50 кв.м

Общая площадь нежилых помещений (техподполья) – 526,41 кв.м

**Конструктивные и объемно-планировочные решения объекта:**

Жилой дом – односекционный, сложной формы плана, 17-ти этажный с техническим и цокольным этажами, общими размерами в плане 25,64х25,62 м. Высота этажа: цокольного – 2,61 м, жилых с 1-го по 17-й этажи -2,88 м, техэтажа – 1,8 м.

Класс ответственности здания – II.

Конструктивная схема жилого дома – монолитный железобетонный стеновой каркас с продольными и поперечными несущими стенами и простенками.

Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечена совместной работой несущих монолитных железобетонных стен, простенков и жесткими дисками монолитных перекрытий.

Фундаменты - свайные с ленточными железобетонными ростверками. Сваи длиной 12 м. Ростверки из бетона класса В20, F50, арматура класса АIII.

Наружные стены подземной части толщиной 180 мм, внутренние стены толщиной 400 мм.

Наружные и внутренние стены выше нуля толщиной 180 мм.

Перекрытия и покрытие толщиной 180 мм. При устройстве перекрытий под наружными стенами предусмотрены термокладыши.

Все стены и перекрытия – монолитные железобетонные из бетона класса В25 и арматуры класса АIII.

Часть самонесущих наружных стен выполняются из керамического кирпича марки М75 на растворе М50 толщиной 250 мм с наружным утеплением.

Наружное утепление кирпичных и монолитных железобетонных стен выполнено из минераловатных плит ТЕХНОВЕНТ СТАНДАРТ толщиной 120 мм с последующей облицовкой керамгранитом (вентфасад) на подсистеме HILTI.

Стены шахт лифтов и лестничных клеток – монолитные железобетонные толщиной 180 мм.

Лестничные марши и площадки монолитные железобетонные.

В секции два лифта: грузоподъемностью 630 кг с размерами шахты 1720х2660 мм и грузоподъемностью 400 кг с размерами шахты 1720х1820 мм.

Межквартирные перегородки - монолитный железобетон и (или) газосиликатные блоки, внутриквартирные – пазогребневые блоки влагостойкие.

Кровля – плоская, совмещенная, из рулонных материалов с внутренним водостоком.

Окна – переплеты из ПВХ с двойным стеклопакетом.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Собственник(и) (представитель собственника):** |  | **Управляющая организация: ООО «УК Светлый Дом»** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (наименование Собственника, при необходимости) |  | Директор  (должность) |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись) (фамилия, инициалы) |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.В. Рязаева  (подпись) (фамилия, инициалы) |
| МП Собственника (для организаций) |  | МП Управляющей организации |