

ДОГОВОР № _____
о передаче прав по управлению домовладением

М.О. д.п. Загорянский

« ____ » _____ 20__ г.

Настоящий договор заключен между ООО «Эксплстройсервис», именуемый в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Панова А.Л., действующего на основании Устава, с одной стороны и собственник в лице _____

(ФИО)

(паспорт, серия, №, где, кем и когда выдан)

Действующий на основании:

Свидетельства о государственной регистрации права № _____ от « ____ » _____ 20__ г., именуемым в дальнейшем «Собственник».

1. Общие положения.

Собственник – физическое или юридическое лицо, владеющее, распоряжающееся или пользующееся, жилым помещением и (или) являющееся потребителем жилищных, коммунальных и иных работ и услуг. В случае, когда собственников жилого помещения несколько, подразумевается, что при заключении Договора собственники подтверждают свое согласие на кандидатуру уполномоченного собственника, выступление его от их (собственников) имени и заключении Договора.

Исполнитель – юридическое лицо, уполномоченное собственниками, осуществлять функции управления жилым домом;

адрес: МО, Щелковский р-н, г.п. Загорянский, ул. Ватутина, дом 1а.

Жилой дом – многоквартирный жилой дом:

адрес: МО, Щелковский р-н, г. Фрязино, ул. Рабочая, дом № _____, квартира № _____.

Домовладение – Жилой дом, обособленный земельный участок, элементы благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого дома в границах обособленного земельного участка, выделенного в общую долевую собственность Собственников.

Квартира – жилое помещение, принадлежащее **Собственнику** на праве собственности или в соответствии с договором социального найма государственного жилого фонда.

Общее имущество – помещения в Жилом доме, не являющиеся частями квартир и 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 Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекты в границах обособленного земельного участка, выделенного в общую долевую собственность Собственников.

ЖКУ – жилищные, коммунальные и иные работы и услуги, предоставляемые **Собственнику** поставщиками ЖКУ.

Коммунальные услуги	Отопление	Теплоснабжение Жилого дома, а также энерго- и ресурсосберегающие мероприятия.
	Горячее и холодное водоснабжение, энергоснабжение.	Горячее, холодное водоснабжение и энергоснабжение Жилого дома, а также энерго и ресурсосберегающие мероприятия.
	Водоотведение	Водоотведение и очистка стоков.
Содержание и ремонт домовладения (жилищные и иные работы и услуги)	Вывоз твердых бытовых отходов, за исключением строительного и крупногабаритного мусора	
	Обеспечение системой коллективного приема телевидения, радиоточкой, домофоном, охраной и другие дополнительные услуги, предусмотренные решениями собственников Жилого дома.	
	Работы по содержанию, ремонту, обслуживанию и благоустройству Домовладения, а также по обеспечению санитарного состояния Жилого дома (уборка, содержание Общего имущества; дезинфекция и дератизация и т.д.).	
	Работы по ремонту конструктивных элементов Жилого дома (профилактический ремонт, подготовка жилищного фонда к эксплуатации в зимний период, технические осмотры и ремонт конструктивных элементов здания, межэтажных лестничных клеток, лестниц, чердачных помещений, технических подвалов, мусоросборных камер и других конструктивных элементов здания.).	
Услуги (работы) по электроснабжению, теплоснабжению, ремонту и обслуживанию мест общего пользования, внутридомового инженерного оборудования (профилактическому и аварийному обслуживанию и ремонту водоотводящих устройств, систем водоснабжения (ХВС, ГВС), водоотведения, отопления, электроснабжения, вентиляции и др.).		

Оплата ЖКУ – обязательные платежи для **Собственника**, вносимые им **Исполнителю** ЖКУ за коммунальные, жилищные и иные работы и услуги.

Поставщики ЖКУ – юридические лица, оказывающие соответствующие услуги и выполняющие соответствующие работы.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. **Собственник** – поручает **Исполнителю** совершать самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций комплекс юридических и фактических действий (работ, услуг) по управлению и обеспечению надлежащего содержания и ремонта Общего имущества Жилого дома, а также обеспечению **Собственника** ЖКУ, и обязуется оплатить в полном объеме расходы по предоставляемым услугам и выполненным работам.

2.2. **Исполнитель** выполняет поручение **Собственника** путем заключения от своего имени и за счет **Собственника** договоров на предоставление ЖКУ с Поставщиками ЖКУ.

2.3. Технические и эксплуатационные характеристики Домовладения определены паспортом многоквартирного дома, выданным органами БТИ.

4.3.4. При просрочке платежей уплачивать **Исполнителю** пени в размере, установленном законодательством, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, включая фактический день оплаты, что не освобождает Собственника от уплаты причитающихся платежей.

4.3.5. Оплачивать услуги по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда, а также услугу отопления независимо от факта проживания, а другие жилищно-коммунальные услуги оплачивать, исходя из фактического количества проживающих.

4.3.6. При наличии в квартире индивидуальных приборов учета, осуществлять за счет собственных средств: оформление ввода в эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета в Квартире, нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета.

В противном случае расчет за водоснабжение/водоотведение, подогрев воды и отопление производится на основании норм потребления для помещений необорудованных приборами учета и ставок, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

4.3.7. Ежемесячно, в двадцатых числах текущего месяца, снимать показания квартирных приборов учета и представлять в письменной форме **Исполнителю** информацию о показаниях индивидуальных приборов учета.

4.3.8. Компенсировать **Исполнителю** расходы, связанные с устранением материального ущерба, нанесенному общему имуществу жилого дома на основании Расчета **Исполнителя**, в срок не менее 20-ти дней с момента предоставления Расчета.

4.3.9. Своевременно представлять **Исполнителю** информацию о смене **Собственника** и совершении каких-либо сделок с помещением **Собственника**; о количестве проживающих в помещении человек; представлять документы о регистрации по месту жительства; документы, подтверждающие право на льготы; документы о начислении субсидий.

4.3.10. **Собственник**, по инициативе которого созывается внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязуется уведомить в письменном виде **Исполнителя** о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

4.3.11. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством.

4.4. **Исполнитель** имеет право:

4.4.1. Осуществлять функции заказчика работ по реконструкции, новому строительству, текущему и капитальному ремонтам общего имущества многоквартирного; самостоятельно выполнять эти работы; производить реконструкцию, расширение, техническое перевооружение в соответствии с адресными программами, а также исходя из производственной целесообразности.

4.4.2. В случае неисполнения **Собственником**, в течение трех месяцев обязанностей по участию в расходах по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также обязанностей по оплате ЖКУ, предъявлять требование в судебном порядке по погашению задолженности с момента, когда платеж должен быть произведен с учетом пени в размере, установленном законодательством от неоплаченных в срок сумм платежа за каждый день просрочки включая фактический день оплаты.

4.4.3. При наличии у **Собственника** задолженности по оплате за водоснабжение/водоотведение и подогрев воды, более трех месяцев, **Собственник** предоставляет право **Исполнителю** установить заглушки на подводящих сетях водоснабжения (ГВС) и прекратить подачу горячей воды в Квартире **Собственника**.

4.4.4. Представлять интересы **Собственника** на стороне истца по искам, связанным с использованием переданного в управление Домовладения, и по спорам, связанным с оказанием услуг третьим лицам.

4.4.5. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

4.5. **Собственник** имеет право:

4.5.1. Предъявлять **Исполнителю** требования по выполнению настоящего Договора.

4.5.2. Требовать от других собственников и нанимателей Квартиры совместно нести необходимые расходы по оплате ЖКУ.

4.5.3. Получать от **Исполнителя** официальные справки, предоставление которых входит в обязанности **Исполнителя** в течение 3 рабочих дней со дня письменного запроса, при отсутствии задолженности за квартплату и ЖКУ.

4.5.4. Зарегистрировать по месту жительства в установленном порядке в Квартире своего супруга, детей, родителей, других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц.

4.5.5. В соответствии с действующим законодательством иметь право на установленные льготы и субсидии по оплате ЖКУ. Льготы предоставляются по заявительному характеру, т.е. с момента предъявления удостоверяющих документов на право пользования конкретной льготой.

4.5.6. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

5.1. Размер расходов на ЖКУ, произведенных **Исполнителем** от своего имени и за счет **Собственника** и возмещаемых **Собственником**, определяется на основании расчетов составленных исходя из тарифов, действующих для данной категории домов, по следующим статьям:

· **содержание и текущий ремонт Домовладения** – предусматривает покрытие необходимых затрат по благоустройству и обеспечению санитарного состояния Домовладения, в т.ч. уборке мест общего пользования, придомовой территории, содержанию мест общего пользования, электроснабжению и теплоснабжению мест общего пользования, дезинфекции и дератизации, озеленению и др., а также ремонту конструктивных элементов дома; профилактическому и аварийному обслуживанию и ремонту иных объектов, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома, в границах обособленного земельного участка, переданного в общую долевую собственность, внутридомового инженерного оборудования в т.ч. лифтов, водоотводящих устройств, водоснабжения (ГВС И ХВС), водоотведения, электроснабжения, вентиляции и др. инженерного оборудования, по ОДС, по прочим общеэксплуатационным мероприятиям, в т.ч. обязательному страхованию имущества являющегося ОПО, услугам/работам по управлению эксплуатацией жилого дома; др. затрат связанных с организацией эксплуатации жилого дома **Исполнителем по ставкам, утвержденным в установленном порядке органами местного самоуправления;**

· **коммунальные услуги** – предусматривает покрытие необходимых затрат по водоснабжению и водоотведению, отоплению по ставкам, утвержденным в установленном порядке органами местного самоуправления;

· **вывоз мусора** - предусматривает покрытие необходимых затрат по вывозу бытового мусора Собственника (кроме крупногабаритного и строительного) по ставкам, утвержденным в установленном порядке органами местного самоуправления;

· **жилищные и прочие услуги** – домофон, антенна, радио, консьержи, охрана, и др. дополнительные услуги, предусмотренные решениями собственников многоквартирного дома, по ставкам, утвержденным в установленном порядке органами местного самоуправления; по расценкам, предусмотренным договорами с соответствующими организациями; в размере, утвержденном в установленном порядке собственниками многоквартирного дома с учетом предложений **Исполнителя;**

накопление средств на капитальный ремонт – обеспечивает аккумулирование средств, которые могут быть использованы для планового и внепланового капитального ремонта Домовладения по ставкам, утвержденным в установленном порядке органами местного самоуправления.

5.2. Оплата ЖКУ производится **Собственником** ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым.

5.3. Расчетный период для оплаты ЖКУ устанавливается в один календарный месяц. Плата за ЖКУ в части отопления квартиры **Собственника** вносится по фактическому потреблению.

5.4. Установление и изменение тарифов на ЖКУ производится на основании решения органа местного самоуправления и/или решения общего собрания собственников жилого дома. Тарифы являются обязательными для Сторон и дополнительного согласования не требуют.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. При неисполнении **Собственником** обязательств, оговоренных в п.4.3.3 договора в течение трех месяцев **Исполнитель** вправе взыскать плату за квартплату и предоставленные ЖКУ в судебном порядке.

6.2. **Собственник** несет ответственность за нарушение Правил пользования Домовладением и условий настоящего Договора, в рамках действующего законодательства РФ.

6.3. **Исполнитель** несет ответственность за предоставление ЖКУ и контролирование за объемом, режимом и качеством ЖКУ и нарушение условий настоящего Договора в рамках действующего законодательства РФ.

7. ФОРС-МАЖОР.

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств, которые наступили после подписания настоящего Договора и непосредственно повлияли на его исполнение. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в частности стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, принятия органами власти и управления актов нормативно/ненормативного характера, делающих невозможным исполнение или надлежащие исполнение сторонами своих обязательств, иные события, не подлежащих разумному контролю Сторон. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылаясь на их наступление, в срок не более одного месяца извещает другую сторону. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более трех месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба понесенного другой Стороной.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Затраты, связанные с выполнением не оговоренных Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине **Исполнителя** и организаций, с которыми **Исполнитель** заключил договоры от своего имени и за счет собственника, покрываются **Собственниками** дополнительно на основании письменного Расчета **Исполнителя** в течение 10 дней с момента предъявления Расчета.

8.2. Правонарушения, не установленные настоящим Договором, регулируются соответствующими статьями ГК РФ, ЖК РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и другими нормативными актами, регулирующими настоящие отношения.

8.3. **Исполнитель** не несет материальной ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику в случае решения Администрации г. Фрязино о введении графика ограничений подачи газа и воды или отключения отопления ранее установленного срока.

8.4. **Исполнитель** не несет ответственности по строительным дефектам в многоквартирном доме, за исключением дефектов, обязанность по устранению которых возложена на **Исполнителя** Договором управления с застройщиком. **Исполнитель** не несет ответственности по строительным дефектам в помещениях, переданных застройщиком по актам **Собственнику**, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

8.5. **Исполнитель** не несет ответственности перед организациями жилищно-коммунального хозяйства по долгам **Собственника**, возникшие за услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию, а также по искам, связанным с деятельностью **Собственника**.

В случае неисполнения обязательств **Собственника** по оплате ЖКУ более 3-х месяцев, в результате которого между **Исполнителем** и Поставщиками ЖКУ образуется задолженность, предоставление ЖКУ приостанавливается в отношении должника.

8.6. При заключении договоров от своего имени и за счет **Собственника** **Исполнитель** заключает договоры в интересах всех **Собственников** Жилого дома в целом, с которыми заключены договоры. Стороной в договорах заключенных от имени **Исполнителя** и за счет **Собственников** является **Исполнитель**, действующий на основании договоров с **Собственниками** в целом.

8.7. Заключение данного договора предполагает, что между собственниками Квартиры (в случае, если их несколько) на момент заключения Договора достигнута договоренность об определении порядка пользования жилым помещением. **Собственник**, выступающий от имени других собственников, в этом случае, считается уполномоченным собственником перед **Исполнителем**. **Исполнитель** при этом не вправе реально выделять указанную долю путем начисления платежей на каждого собственника, исходя из его идеальной доли.

8.8. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами.

8.9. Согласно п.2 ст. 160 ГК РФ Стороны допускают факсимильное воспроизведение подписей («факсимиле») лиц, уполномоченных на заключение Договора, изменений и дополнений к Договору, с помощью средств механического или иного копирования либо аналога собственноручной подписи. При этом факсимильная подпись будет иметь такую же силу, как и подлинная подпись уполномоченного лица.

8.10. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у **Исполнителя**, а другой – у **Собственника**.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

9.1. Настоящий договор заключается путем направления **Собственнику** экземпляра договора. В случае не представления **Исполнителю** подписанного экземпляра договора, либо письменного аргументированного отказа от подписания в течение 10 дней с момента получения, договор считается заключенным, если **Собственник** начал пользование водой, электричеством или иными услугами предоставляемыми на основании настоящего договора.

9.2. Настоящий договор заключен сроком на 5 лет и вступает в силу со дня подписания сторонами. Действие настоящего Договора считается продленным на следующий период, если за месяц до его расторжения ни одна из сторон не уведомит другую об его расторжении.

9.3. В связи со спецификой работы по обслуживанию и управлению Жилого дома одностороннее расторжение данного договора по решению **Собственника** не допускается.

расторжение данного договора возможно только в случае соответствующего решения **Исполнителя**, либо не менее 50% собственников помещений Жилого дома.

В любом случае, расторжение настоящего договора возможно только после документально оформленного соответствующего решения более, чем 50% собственников помещений жилого дома и получения письменного согласия другой организации принять на обслуживание данный жилой дом.

9.4. Обязательным условием для расторжения настоящего Договора является отсутствие и/или погашение существующей задолженности **Собственника** перед **Исполнителем** за оказанные ЖКУ, предусмотренные настоящим Договором.

9.5. Для разрешения споров, возникающих в процессе исполнения настоящего Договора. Стороны устанавливают обязательный досудебный претензионный порядок урегулирования взаимоотношений.

10. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Эксплстройсервис»
141181, Московская область
Щелковский район,
г.п.Загорянский, ул.Ватутина д.1а
АКБ «Абсолют Банк» (ЗАО)
р/сч 40702810422000005492
к/сч 30101810500000000076
ИНН 5050063615
БИК 044525976
КПП 505001001
Код ОКПО 99193949
Код ОКНХ 70-32

Тел. 8-496-253-98-53
e-mail: vshk08@mail.ru

Генеральный директор ООО «Эксплстройсервис»

А.И. Павлов
подпись



СОБСТВЕННИК:

Ф.И.О. _____

Зарегистрирован (а) _____

Паспорт: серия _____ № _____

Выдан _____

Дополнительные данные о Собственнике, в случае не проживания по месту нахождения собственности:

Собственник _____ / _____ /

подпись/расшифровка

« _____ » _____ 20__ г.