

____ МАЯ 2016 г.

Качество проживания в МКД (по договору) напрямую зависит от финансового и личного участия собственников помещений
Собственник (жилого, нежилого) помещения в многоквартирном доме, далее по тексту «**Собственник**», с одной стороны, и подрядчик-организация **ООО «Наш - Дом**» в лице директора Тимофеева П.И., действующего на основании Устава, далее по тексту «**Общество**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

(предметом договора является текущий и капитальный ремонт общего имущества МКД, выполнение заявок и заявлений собственников включая расчётно — кассовые услуги, паспортный стол, диспетчер. От имени собственников и за их счёт. Общим имуществом по договору являются в том числе и средства на счёте дома.)

1.1 На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, собственники в многоквартирном доме по адресу:

г. Советск ул. Дом № кв.

имеющие в праве собственности жилые, (нежилые) помещения и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в размере, пропорциональном размеру общих площадей вышеуказанных помещений, передают, а «Общество» принимает полномочия по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и выполнение заявок (начисления квитанций, предоставления актов, смет, паспортный стол, диспетчер, являются предметом договора) **от имени и за счет средств Собственников**, в соответствии с долями Собственников, в целях:

Обеспечения надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме, критерием выполняемых работ являются правила содержания

общего имущества дома, в соответствии степени его благоустройства. (состав общего имущества дома указан в технической документации дома. (технический паспорт, акты)).

1.2. Общество принимает на себя обязательства по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома переданного обществу, в пределах прав и обязанностей, закрепленных настоящим договором.

1.3. При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, Стороны руководствуются Гражданским Кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и другими методическими, нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

1.4. Уведомление о проведении общего собрания размещается в подъездах дома и путём вложения в почтовый ящик собственника уведомления о проведении общего собрания с повесткой дня, не позднее чем за 10 дней до проведения собрания.

1.5. Общество вправе быть инициатором собрания по вопросам связанным с исполнением договора

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Подрядчик ООО «Наш - Дом» далее общество обязано в объёме полученных средств от имени Собственников и за их счет:

2.1.1. Обеспечить предоставление Собственникам и пользователям помещений, услуг, отвечающих параметрам качествам в соответствии с действующим законодательством.

2.1.2. Выполнение текущего и капитального ремонта общего имущества МКД руководствуясь Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, также другими нормативными и методическими актами, устанавливающими параметры качества оказания данных услуг, работ.

2.1.3. Принимать работы по текущему и капитальному ремонту, по содержанию общего имущества многоквартирного дома, подписывать акты выполненных работ, выполняемые подрядными организациями.

2.1.4. Предоставлять отчет о выполнении договора подряда за год в течение первого квартала следующего года

2.1.5. За 30 дней до прекращения настоящего договора (при проведённых взаиморасчётах) передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с эксплуатацией многоквартирного дома документы, регистрационные документы граждан. Передать; управляющей организации, ТСЖ или уполномоченному лицу, указанному в решении общего собрания.

2.1.6. В случае расторжения договора общество перечисляет неиспользованные средства на счет получателя, определенного общим собранием.

2.2. Подрядчик (общество) имеет право

2.2.1. Требовать обязательного участия представителя подрядчика при выявлении причин нарушения договорных обязательств по гарантируемым параметрам качества и применения экономических санкций.

2.2.2. Отклонять экономические санкции за нарушение гарантируемых параметров качества, предъявленные без участия общества в выявлении причин нарушения.

Привлекать инвестиции для оплаты работ по содержанию и ремонту, капитальному ремонту, в случаях необходимости.

2.2.3 Отказаться в предоставлении услуг не связанных с ремонтом общего имущества при не оплате абонентской платы, или не заключении договора.

2.2.4. Привлекать к выполнению работ по настоящему договору подрядные организации на выполнение работ по содержанию и ремонту (капитальному ремонту) общего имущества многоквартирного дома с целью эффективного расходования средств.

2.2.5. При расторжении договора общество ведет претензионную работу с собственниками многоквартирного дома в случае когда сумма выполненных работ превышает сумму, полученных средств, за период действия договора.

2.3. Собственники обязаны.

2.3.1. Соблюдать жилищное и гражданское законодательство.

2.3.2. Выполнять решения общего собрания собственников, соблюдать условия настоящего договора.

2.3.3. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт внутри жилых (не жилых) помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников.

Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания общего имущества многоквартирного дома.

2.3.4. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме. Возмещать необоснованные затраты, возникшие в результате необоснованных жалоб и заявлений в контролирующие органы.

2.3.5. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт общего имущества.

2.3.6. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в аварийную службу по телефонам: **6-13-11 или 8-921-851-02-61.**

2.3.7. В случае расторжения договора Собственники обязаны погасить образовавшуюся задолженность по содержанию и ремонту общего имущества дома, произвести погашение привлеченных инвестиций (при их наличии) в соответствии с долей общего имущества для каждого собственника.

2.3.8. Собственники несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри каждого помещения.

2.3.9. В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением

Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491, решение о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме принимается собственниками помещений в доме на общем собрании с определением источника финансирования.

2.4. Собственники имеют право.

2.4.1. Обратиться к подрядчику для ознакомления с учредительными документами, технической документацией дома.

2.4.2. В пределах своих полномочий, с соблюдением прав и законных интересов общества проверять текущую производственно-хозяйственную деятельность по выполнению настоящего договора и использованию средств, полученных в соответствии с договором в отношении своего дома.

2.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, применительно к настоящему договору.

3. ПЛАТА И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ.

3.1. **100% средств, полученных от собственников, возвращаются в виде исполненных услуг и ремонта общего имущества многоквартирного дома.**

3.2. Плата по договору за услуги и ремонт общего имущества многоквартирного дома (является абонентской) и определяется на общем собрании собственников из расчёта (рублей) на 1 кв. м общей площади помещения собственника.

3.3. **Плата по договору составляет : 6.50 (шесть) рублей 50 коп. за 1 кв.м. Общей площади помещения собственника в месяц**

3.4. **Плата включает в себя:**

Плату за услуги и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Плата делится : делопроизводство, расчётно -кассовое обслуживание ,выдача справок,паспортный стол, диспетчер аварийной службы, и составляет **20%** от размера платы.

80% от размера платы расходуется на выполнение содержания и ремонт общего имущества дома, выполняемых за счёт и в пределах полученных средств. Ремонт выполняются по мере необходимости, а также с учетом предложений (заявок) собственников помещений, включая работы, определённые Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, и **в соответствии со степенью благоустройства дома.**

3.5. Стоимость ремонта общего имущества многоквартирного дома определяется сметами и актами выполненных работ, подписанными собственниками (заказчиками).

3.6. Информация о выполненных работах предоставляется ежемесячно в период месяца, следующего за отчетным.

3.7. Собственники несут бремя расходов по, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

3.8. Собственники и наниматели оплачивают услуги и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, исходя из размера платы, установленного решением общего собрания Собственников, в расчёте (рублей) на 1 кв. м. общей площади помещений, находящихся в собственности. .

По решению общего собрания Собственники заказывают выполнение дополнительных видов работ и услуг по содержанию общего имущества.

3.9. Плата за содержание и текущий ремонт мест общего пользования вносится до 20 числа месяца, следующего за отчетным, на расчетный счет, указанный в квитанции. Оплата наличными денежными средствами управляющей организацией не принимается.

3.10. Инвестиции, привлечённые управляющей организацией, оплачиваются за счёт будущих платежей на содержание и ремонт общего имущества.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполненные или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

4.2. Факты нарушения условий договора оформляются актами, которые подписываются обеими сторонами.

4.3. Работа подрядчика признается неудовлетворительной при установлении факта нарушения настоящего договора (при составлении протокола общего собрания), подрядчику выносится предупреждение и дается 2 месяца для улучшения работы.

5. СРОК И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

5.1. Договор вступает в силу с момента решения общего собрания обязателен для всех жителей дома и заключается на срок не менее одного года.

5.2. Решения, отчёты доводятся до собственника по письменному заявлению. Уведомление о проведении общего собрания размещается в подъездах дома и путём вложения в почтовый ящик собственника, уведомления о проведении общего собрания с повесткой дня, не позднее, чем за 10 дней до проведения собрания. .

5.3. Договор считается пролонгированным на тот же срок, если ни одна из сторон не заявит о его прекращении за 30 дней до окончания срока действия договора.

5.4. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон. По решению одной из сторон, с обязательным уведомлением другой за 30 дней до даты расторжения. Собрание проходит с обязательным участием обеих сторон.

5.5. В случае расторжения договора стороны производят взаиморасчёты по возникшим обязательствам и обязательствами, возникшими перед третьими лицами. При возникновении разногласий, спор решается в до судебном или судебном порядке.

5.6. Претензионную работу по не оплате текущих абонентских платежей ведут собственники многоквартирного дома с участием подрядчика.

Качество проживания в МКД (по договору) напрямую зависит от финансового и личного участия собственников помещений

6. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Подрядчик:
ООО « Наш - Дом »
г. Советск ул. К. Лямина дом 6а
тел. 6-13-14
ИНН/ КПП 3911801378/391101001
ОГРН 1123926070817
адрес сайт: nashdom39.ru

Тимофеев П.И.
(подпись и Ф.И.О. должностного лица)

М.П.

Собственник : _____
(Ф.И.О. полностью)

Адрес ул. _____ дом № _____ № кв.

Телефон _____

Право устанавливающие документы _____
св-во о регистрации права собственности ; договор передачи;

(св-во о праве на наследство; договор купли- продажи. № серия, кем и когда выдано)

(подпись)

права защищены © Пётр Тимофеев, 2015 _____