**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

**управления шестиквартирными домами**

**в поселке по пер. Клеверный в г. Липецке**

г. Липецк «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(собственник(и) жилого помещения № \_\_\_\_\_\_ в доме № \_\_\_\_\_ по пер. Клеверный, именуем\_\_\_\_ «Собственник(и)», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Глобус»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Директора Луневой Ольги Федоровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1.Предмет договора**

1.1.Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников (долевиков) жилых помещений в многоквартирных домах поселка по пер. Клеверный г. Липецка.

1.2.Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

1.3.По настоящему договору Собственник(и) поручает(ют), а Управляющая компания принимает на себя обязательства в течение срока действия настоящего договора за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества.

1.4.Решение о проведении капитального ремонта дорог переулка, общего забора поселка, опор уличного освещения и трансформаторной подстанции входящих в состав общего имущества (сроки начала, необходимый объем работ) и об оплате расходов на него (стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов) принимается общим собранием собственников жилых помещений по пер. Клеверный с учетом предложений Управляющей компании и регулируются отдельным договором.

1.5.Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами пользования жилыми помещениями и другими правилами, исходящими из действующего законодательства РФ и принятых в целях его исполнения правовых актов, иными нормативными правовыми актами РФ Липецкой области, г. Липецка.

**2.Обязанности и права сторон:**

**2.1.Управляющая компания обязана:**

2.1.1.Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию общего имущества Собственника(ов) поселка по пер. Клеверный (в том числе и услуги по управлению шестиквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей компании от Собственника(ов).

2.1.2.Предоставлять коммунальные услуги в необходимых для Собственника(ов) объемах надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья и не причиняющие вреда его имуществу, в соответствии с требованиями законодательства РФ.

2.1.3.При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. Согласовывать установку индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета по заявлениям Собственника(ов) и предоставлять мотивированный отказ в случае несоответствия техническим условиям установки прибора и техническим требованиям к самому прибору; составлять акт об установке прибора учета и постановке его на коммерческий учет и фиксацией начальных его показаний.

2.1.4.Производить начисление и сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги.

2.1.5.Обеспечить регистрационный учет проживающих в поселке граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета.

2.1.6.Обеспечить выдачу Собственнику(ам) справок (выписки из лицевого счета и домовой книги, справки о задолженности по жилищно-коммунальным услугам, справки с места жительства, справки по день смерти, необходимые для предоставления в государственные, муниципальные, судебные и следственные органы, предприятиям, организациям и учреждениям).

2.1.7.Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника(ов), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника(ов) информировать их о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.8.Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

**2.2.Управляющая компания вправе:**

2.2.1. Наложить штраф в случае, если будет установлен факт:

- складирования строительного мусора в контейнерах, предназначенных для бытовых отходов во дворе жилого дома;

- паркования личного автотранспорта на придомовой территории в неустановленных местах, в том числе на проездах перед главным входом в дом;

- самовольного нарушения пломбы на приборах учета, демонтаж приборов учета и осуществление действия направленного на искажение их показаний или повреждений.

2.2.2.Требовать внесения платы за услуги, предоставляемые по настоящему договору, а также уплаты пеней, установленной законодательством РФ.

2.2.3.В заранее согласованное с Собственником(ами) время, осуществлять проверку правильности снятия Собственниками показаний индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

2.2.4.Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных услуг.

2.2.5.В случае изменения тарифов за коммунальные услуги в одностороннем порядке производить расчет, письменно известив об этом собственника.

**2.3.Собственник(и) обязан(ы):**

2.3.1.Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены законодательством РФ.

2.3.2.Поддерживать принадлежащие на праве собственности помещения в надлежащем состоянии, осуществляя за свой счет содержание и ремонт жилого помещения (квартиры) и расположенного в нем оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома; не допускать бесхозяйственного обращения с помещением, соблюдать права и законные интересы соседей; бережно относится к общему имуществу в шестиквартирном доме, обеспечивая его сохранность.

2.3.3.Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

-соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

-не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

-соблюдать Правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения проезжей части, 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 шестиквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

-другие требования законодательства.

2.3.4.Использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений, обеспечить сохранность пломб на общих (квартирных) и (или) индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в помещении. Производить за свой счет

техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену общих (квартирных) и (или) индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

2.3.5.В заранее согласованное с Управляющей компанией время обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

2.3.6.Предоставлять в срок до 5 числа следующего месяца за отчетным показания общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов для расчета платы за потребленные коммунальные услуги.

2.3.7.Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по настоящему договору не позднее 10 числа следующего месяца за отчетным.

2.3.8.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) в порядке, установленном законодательством РФ. Собственник, допустивший самовольное переустройство или перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние в срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование, либо узаконить перепланировку в судебном порядке.

2.3.9.Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

**2.4.Собственник(и) вправе:**

2.4.1.Требовать надлежащего исполнения Управляющей компанией ее обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм действующего законодательства РФ.

2.4.2.Получать жилищно-коммунальные услуги в необходимых объемах надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

**2.5.Собственник(и) не вправе:**

2.5.2.Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам, а также 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 шестиквартирный дом либо в технический паспорт помещения.

2.5.4.Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

2.5.6.Парковать машины на придомовой территории в неустановленных местах, в том числе на проезжей части и перед главным въездом в поселок.

**3.Порядок расчета и внесения платы по договору**

3.1.Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у Собственника(ов) с момента возникновения права собственности на жилое помещение, а если Собственник(и) участвовали в долевом строительстве данного дома, то с момента ввода дома в эксплуатацию.

3.2.Плата за жилое помещение и коммунальные услуги в шестиквартирном доме включает в себя:

-плату за услуги и работы по содержанию общего имущества в шестиквартирном доме, указанные в Приложении № 1 к настоящему договору, (в том числе за услуги по управлению шестиквартирным домом);

-плату за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, автономная система отопления).

3.3.Размер платы за жилое помещение определяется исходя из общей площади занимаемого помещения, согласно Приложению 1 (платежное обязательство) без учета площади лоджий и балконов. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений в таком доме.

Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ, исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии нормативов потребления и тарифов, утверждаемых органами местного самоуправления.

3.4.Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником(ами) ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет, указанный в платежных документах, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.5.Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

3.6.Неиспользование Собственником(амии) жилого помещения не является основанием невнесения платы

за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственников и совместно проживающих с ним граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.8.В случае невнесения в установленный настоящим договором срок платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник(и) уплачивает(ют) Управляющей компании пени в размере одной трехсотой

ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного

настоящим договором срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Уплата пени не освобождает Собственника(ов) от уплаты причитающихся по настоящему договору платежей.

**4.Ответственность сторон**

4.1.Управляющая компания в пределах границы эксплуатационной ответственности несет ответственность за нарушение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством РФ договором.

4.2.Границей эксплуатационной ответственности является:

-на внутридомовой системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных на фасаде дома. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

4.3.Управляющая компания несет ответственность за вред, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника(ов) и проживающих совместно с ним(ними) лиц вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему договору. Управляющая компания освобождается от ответственности в случае, если докажет, что вред возник вследствие неправомерных действии Собственника(ов), проживающих совместно с ним граждан, либо по вине третьих лиц.

4.4.Управляющая компания не несет ответственности:

- за оставленный личный автотранспорт на улице или возле дома;

- за прекращение подачи коммунальных услуг, вызванное аварийными ситуациями на инженерных сетях, через которые осуществляется подача коммунальных услуг;

- за качество предоставляемых услуг в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества шестиквартирного дома;

4.5.Собственник(и) несут ответственность:

- за ненадлежащие исполнение своих обязательств исполнением принятых по настоящему договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и договором. Дееспособные члены семьи Собственника(ов) жилого помещения несут солидарную с собственником(ами) ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Собственником(амии) и членами его семьи.

4.6.Собственник и проживающие совместно с ним(ними) лица несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

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

**5.Срок действия, изменение и расторжение договора**

5.1.Настоящий договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и действует до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

5.2.Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

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

5.4.Стороны в порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора

5.5.При прекращении действия настоящего договора обязательства по нему прекращаются их исполнением или проведением полных взаимных расчетов между сторонами.

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

**6.Особые условия**

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

6.2.Решение об организации ежегодного или внеочередного общего собрания собственников помещений шестиквартирного дома принимается собственниками самостоятельно с письменным уведомлением Управляющей компании.

**7.Заключительные положения**

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

7.2.В случае если Собственник не подписал договор, но фактически принял на себя права и обязанности, вытекающие из него, договор считается заключенным.

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

**8.Реквизиты и подписи сторон:**

**«Управляющая компания»: ООО УК «Глобус»,** 398026, г. Липецк, ул. Бородинская, 74,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Директор ООО УК «Глобус» \_\_\_\_Лунева О.Ф.\_\_\_

(должность) (Ф.И.О., подпись)

**«Собственник(и)»:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О., подпись)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О., подпись)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О., подпись)