**(ПРОЕКТ) ДОГОВОР**

**на техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества**

 **многоквартирного дома**

**г. Саянск**   **«\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г.**

 Общество с ограниченной ответственностью «Промстроймонтаж» г. Саянска, в лице директора **Павловца Андрея Анатольевича**, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»,** с одной стороны, и **собственник (и) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

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

жилое помещение принадлежит на основании договора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

Зарегистрированный (ые) по адресу: Иркутская обл., г. Саянск, мкр-н **«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**, дом **№ \_\_\_\_**, квартира №**\_\_\_\_\_\_**, **является(ются) собственником(и) квартиры №\_\_\_\_\_, многоквартирного дома № \_\_\_, микрорайона «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», S = \_\_\_\_\_\_\_**, именуемый(ые) в дальнейшем **«Потребитель (и)»,** с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

 Исполнитель по заданию Потребителя в течение согласованного срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

 **2. Права и обязанности Исполнителя**

**Исполнитель имеет право:**

**2.1.** В целях надлежащего выполнения условий договора заключать соответствующие договоры с другими юридическими и физическими лицами.

**2.2.** Вскрывать квартиру Потребителя в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений об его местонахождении в присутствии доверенного лица или участкового инспектора с понятыми.

**2.3.** Сдавать места общего пользования в аренду.

**2.4.** В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Потребителем обязательств по платежам, и иных убытков, причиненных Потребителем из-за невыполнения условий договора или при досрочном расторжении договора по инициативе Потребителя.

**2.5.** На проведение аудиторских проверок.

**Исполнитель обязуется:**

**2.6.** Выполнять работы и оказывать услуги по:

- управлению многоквартирным домом;

- профилактическому осмотру общего имущества многоквартирного дома и инженерных сетей, расположенных в местах общего

 пользования жилого дома;

- выполнение работ в квартире по заявке Потребителя, включая аварийные;

- подготовке жилого дома к сезонной эксплуатации;

- обслуживанию инженерных сетей в местах общего пользования жилого дома;

- текущему ремонту мест общего пользования жилого дома;

- капитальному ремонту мест общего пользования жилого дома;

- санитарному содержанию мест общего пользования жилого дома;

- уборке придомовой территории жилого дома.

**2.7.** Предварительно уведомлять Потребителя о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей.

**2.8.** Вести соответствующую техническую документацию на дом.

**3. Права и обязанности Потребителя**

**Потребители (и) имеет (ют) право:**

**3.1.** На получение услуг установленного качества в соответствии с установленными нормами и стандартами.

**3.2.** На устранение выявленных недостатков в предоставлении услуг, неисправностей в инженерных сетях и аварийных ситуациях.

3.3 Потребитель дает согласие на обработку персональных данных и предоставление их третьим лицам для исполнения договоров.

**Потребитель(и) обязан (ы):**

**3.3.** Использовать жилые помещения в соответствии с Жилищным кодексом РФ и поддерживать жилое помещение, в надлежащем состоянии не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей.

**3.4.** Осуществлять переустройства и перепланировку жилого помещения только в установленном законодательством порядке.

**3.5.** Соблюдать правила содержания мест общего пользования, правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда, в том числе:

- поддерживать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках, подвалах, чердаках и принимать участие в общественных мероприятиях проводимых в доме;

- бережно относится к оборудованию мест общего пользования (входным дверям в подъезд, рамам лестничных клеток, ограждениям лестничных маршей, этажным щитовым, освещению лестничных клеток, элементам благоустройства и озеленения);

- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места.

**3.6.** Устранять за свой счет повреждения в квартире, а также производить ремонт либо замену санитарно-технического или другого оборудования, находящегося в квартире.

**3.7.** Своевременно вносить плату за техническое обслуживание и ремонт не позднее 25-го числа следующего за отчетным месяцем.

**3.8.** Для ликвидации аварий и в случае необходимости, допускать в жилое помещение представителей Исполнителя, представительных органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны.

**3.9.** При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования немедленно сообщить об этом Исполнителю.

**3.10.** В случае аварии Потребитель обязан немедленно сообщить об этом в аварийную службу Исполнителя.

**3.11.** Потребитель обязан предоставить Исполнителю адреса и телефоны ответственных (доверенных) лиц, обеспечивающих доступ к занимаемому жилому помещению в период отсутствия проживающих более трех дней. В случае, если в отсутствии Потребителя более трех дней произошла аварийная ситуация в квартире и владельцы выше и ниже расположенных квартир остаются без тепло -водо и электроснабжения, Потребитель несет материальную ответственность, если не предоставит данную информацию в обслуживающую организацию.

**3.12.** Нести расходы на проведение капитального ремонта многоквартирного дома.

**4. Порядок определения цены договора, сроки оплаты**

**4.1.** Расчетный период для оплаты за услуги по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома установлен один календарный месяц. Срок оплаты по настоящему договору не позднее 25 числа следующего за отчетным месяцем.

**4.2.** Стоимость расходов на выполнение работ и услуг по техническому обслуживанию, содержанию ремонту и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома для собственников жилого помещения устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений управляющей компании, а для нанимателей муниципального жилого фонда постановлением главы администрации об оплате по содержанию и ремонту муниципального жилья. В случае , если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения , вносимой собственниками помещений , устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, равной размеру платы, указанной в конкурсной документации для конкретного многоквартирного дома.

**4.3.** Тариф пересматривается один раз в год, **с 1 января** каждого года по решению собственников помещений или согласно постановлению главы администрации об оплате по содержанию и ремонту муниципального жилого фонда или на дефлятор роста цен утвержденный правительством Российской Федерации.

**4.4.** Оплата производится Потребителем по счет - квитанции, выданной в день оплаты, наличными денежными средствами через кассу ООО «Расчетно-кассовый центр».

**4.5.** При изменении стоимости работ и услуг Исполнитель обязан уведомить Потребителя через средства массовой информации, а также поместить письменную информацию на входной двери в подъезд, либо выдать счет – квитанцию (которая является письменным уведомлением об изменении цены) в день обращения.

**4.6.**Суммы, вносимые Потребителем всеет погашения задолженности по настоящему договору, направляются вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности: 1) на уплату просроченного долга,2) на уплату пени, 3)на уплату текущих платежей.

**5. Ответственность сторон**

**5.1.** При несвоевременном или не полном внесении платы за техническое обслуживание, содержание и текущий ремонт имущества многоквартирного дома, Потребитель обязан уплатить Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная с 26 числа месяца следующего за отчетным по день фактической выплаты включительно.

**5.2.** В случае регулярного уклонения Потребителя от оплаты услуг по договору, Исполнитель после письменного уведомления вправе прекратить выполнение отдельных видов работ.

**5.3.** При некачественном (несвоевременном) предоставлении услуг Потребителю по настоящему договору Исполнитель обязан устранить недостатки.

**5.4.** Исполнитель по настоящему договору несет ответственность в пределах размера платы за техническое обслуживание и ремонт общего имущества дома, утвержденной общим собранием собственников многоквартирного дома или органом местного самоуправления.

**5.5.** Потребитель по настоящему договору несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5.6.** При досрочном расторжении договора по инициативе Потребителя, последний несет ответственность перед Исполнителем на сумму выполненных работ, и обязуется возместить расходы, понесенные Исполнителем при исполнении договора.

**5.7.** Исполнитель обязан вернуть Потребителю неосвоенные средства, полученные для проведения ремонтных работ.

**5.8.** Прекращение владения собственностью в жилом доме, а также выезд собственника из указанного в договоре помещения, не освобождает собственника от ответственности по задолженности платежей.

**6. Порядок разрешения споров**

**6.1.** Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стараться разрешить путем переговоров.

**6.2.** В случае если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

 **7. Сроки действия договора**

**7.1.** Настоящий договор заключается сроком на  **5 (пять) лет** с **«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 года до «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_\_года.**

Вступает в силу с момента подписания его сторонами или с момента первой фактической оплаты собственника или

нанимателя в установленном порядке за выполненные «Исполнителем» работы и услуги.

**7.2.** При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончанию срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены договором.

**7.3.** Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

**8. Форс-мажорные обстоятельства**

**8.1.** Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

 - в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающим невозможность его

 выполнения;

 - их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в

 результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные

 действия и т.д.

 -в результатеумышленных действий или неосторожности посторонних лиц, использующих помещения, входящие в его состав

 инженерные системы и оборудование.

 - в результате аварий инженерных сетей или иного оборудования, происшедших не по вине «Исполнителя».

**8.2.** Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно

известить другую сторону о наступлении прекращении вышеуказанных обязательств.

 **9. Реквизиты сторон**.

 **Исполнитель: Заказчик(и):**

ООО «Промстроймонтаж» г. Саянск, микрорайон «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»,

г. Саянск , База ПТК, 2в дом № \_\_\_\_\_, квартира № \_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.А. Павловец \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**