**Договор управления многоквартирным домом**

**г. Пугачев "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Эверест», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании Устава и гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_N \_\_\_\_\_\_\_\_ выдан (когда)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(кем) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

собственник жилого помещения – квартиры N \_\_\_\_\_\_\_ (части квартиры,) в

многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности N \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,выданном \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (наименование регистрирующего органа)

заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

 **1. Общие положения**

 1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного

кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома от "\_\_"

\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.,

 1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников

жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

 **2. Предмет Договора**

 2.1. Собственник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги

и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего

имущества в многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в

порядке, установленном настоящим Договором.

 **3. Права и обязанности Сторон**

 3**.1. Управляющая компания обязуется:**

 3.1.1.  Управлять  многоквартирным  жилым  домом  в  соответствии  с

 условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

       3.1.2.  Самостоятельно или с привлечением иных    юридических лиц  и

 специалистов,  имеющих  необходимые  навыки,  оборудование,  сертификаты,

 лицензии и иные  разрешительные  документы,  организовать  предоставление

 коммунальных услуг (внутриподъездное освещение), проведение работ по  содержанию  и  текущему  ремонту  общего имущества  многоквартирного  дома,

в  соответствии  с  Перечнем работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества (Приложение № 1 к настоящему Договору.

 3.1.3. Представлять интересы Собственника (ов) по предмету

Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение

целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и

учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

 3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на

многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты

придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую,

хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением

Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями

совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.

 3.1.5. Систематически проводить технические осмотры

многоквартирного дома.

 3.1.6. Уведомлять  Собственника  об  изменении  порядка  и  условий

 содержания и текущего ремонта многоквартирного дома  в  рамках   Договора

 путем   размещения  соответствующей   информации  на информационных

стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных

выше событий.

 3.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб

Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в

установленные для этого сроки.

 3.1.8. Производить начисление платежей в срок до 10 числа

текущего месяца за предыдущий месяц.

 3.1.9. Производить сбор установленных Договором платежей.

 3.1.10. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с

исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами

и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

 3.1.11. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном

многоквартирном доме.

 3.1.12. Приступить к выполнению своих обязательств

не позднее 30 дней с момента его подписания и вступления его в силу.

 3.1.14  Обеспечить    предоставление электроэнергии в места

общего пользования в многоквартирном доме

(внутриподъездное освещение) установленного уровня, качества,

в объеме, соответствующем  установленным  нормативам потребления.

 3.1.15. Обеспечить  Собственника (ов) помещений информацией

о телефонах аварийных служб.

 3.1.16. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления  за

год в течение первого квартала следующего года путем размещения данной информации на информационных стендах.

 3**.2. Управляющая компания вправе:**

 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ

по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации,

имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные

разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему

ремонту общего имущества многоквартирного дома.

 3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического

состояния инженерных систем и оборудования в помещениях Собственника.

 3.2.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим

законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

 3.2.4. Взыскивать с Собственника в установленном порядке

задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

 **3.3. Собственник обязуется:**

 3.3.1.Участвовать в расходах на содержание общего имущества в

многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности

на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого

помещения. Ежемесячно вносить плату за жилищно-коммунальнрые услуги не

позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

 3.3.2. Предоставить право Управляющей компании представлять

интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению

Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих

имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

 3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством

санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные,

противопожарные и эксплуатационные требования.

 3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

 - о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с

Собственником.

 - о смене Собственника. Ф.И.О.нового Собственника и дату

вступления нового Собственника в свои права.

 3.3.5.Представить Управляющей компании копию Договора купли-продажи

жилого помещения,аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену

собственника или владельца.

 3.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику

помещение представителям Управляющей компании, для выполнения

необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и

работ по ликвидации аварий.

 3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать

электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические

возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции

приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с

Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые

приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не

имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям

безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без

согласования с Управляющей компанией.

 3.3.8. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных

неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам услуг в рамках

Договора.

 3.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей

без согласования с Управляющей компанией.

 3.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо

использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан

с условиями Договора.

 3.3.11. Не совершать действий, связанных с отключением

многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

 3.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими

законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации,

региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

 3.3.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных

работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику

помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими

нормативными актами.

 3.3.14. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей

компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных

с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо

в связи с нарушением Собственником условий настоящего Договора,

указанные работы проводятся за счет Собственника.

 3**.4. Собственник вправе:**

 3.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей

компанией в рамках исполнения Договора.

 3.4.2. Обращаться в Управляющую компанию с заявлением об

изменение размера платы в случае оказания услуг ненадлежащего

качества. Данное заявление может быть представлено в письменной или

устной форме в течении 6 (шести) месяцев после соответствующего нарушения.

Факт выявления ненадлежащего качества работ и услуг отражается в акте

нарушения качества работ и услуг. Указанный АКТ, подписанный сторонами,

является основанием для уменьшения размера платы за содержание и

ремонт общего имущества.

 3.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими

нормативно-правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.

 **4. Цена и порядок расчетов**

 4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие

услуги:

 - содержание общего имущества многоквартирного дома;

* + текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
	+ коммунальные услуги( внутриподъездное освещение)

 - управление многоквартирным домом.

 4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках

Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего

имущества в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем,

работ (услуг), указанным в Приложение № 1 к настоящему Договору)

 4.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего

имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании

Собственников дома с учетом предложений Управляющей компании. Если

Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об

установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер

устанавливается органом местного самоуправления г.Пугачева.

* 1. В случае отсутствия решения общего собрания обственников о

ежегодном пересмотре размера платы за жилищные услуги, она подлежит

индексации относительно индексации тарифа на жилищные услуги, утвержденного

органом местного самоуправления.

 4.5. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая

компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления

изменений в силу.

 4.6. Срок внесения платежей:

 - ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

 4.7. В   случае   возникновения    необходимости    проведения   не

 установленных Договором  работ и услуг  такие работы оплачиваются Собственником дополнительно.

 4.8. Не использование помещений не является основанием невнесения

платы за услуги по Договору.

 **5. Ответственности сторон**

 5.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб,

причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или

бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

 5.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды

ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

 5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией

со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

 5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей,

установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с

него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки

рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день

просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного

срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

 5.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных

Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и

третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо

аварийных и иных ситуаций.

 5.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в

квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке,

и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания

вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

 5.7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил

Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие

документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с

которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных

сведений.

 5.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований

пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

 5.9. Управляющая компания несет ответственность за организацию и

соответствие предоставляемых услуг действующему законодательству РФ.

 5.10. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей

компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим

законодательством.

 5.11 В случае, Если Управляющая компания предложила собственникам

внести в договор управления перечень работ по содержанию и

текущему ремонту общего имущества, необходимых для надлежащего содержания

общего имущества многоквартирного дома, а так же данные о соразмерной

плате за указанные работы, а Собственники помещений не провели общее

собрание или отказались от предложений, Управляющая компания

не несет ответственности за неисполнение соответствующих работ.

 5.12. Ответственность управляющей компании за выполнение работ и

услуг по содержанию общего имущества дома не может быть больше,

чем объем обязательств собственников помещений дома по оплате работ

и услуг установленных условиями настоящего договора

 5.13. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по

Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее

исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим

законодательством Российской Федерации.

 **6. Особые условия**

 6.1. Все споры, возникшие из Договора, или в связи с ним,

разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут

достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном

порядке по заявлению одной из сторон.

 6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора

предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной

регистрации в Управляющей компании.

 6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в

течение 6 (шести) месяцев от даты, когда он узнал или должен был

узнать о нарушении его прав.

 **7. Форс-мажор**

 7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или

частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар,

стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего

законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не

зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то

время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

 7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение

более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего

выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может

требовать от другой возмещения возможных убытков.

 7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои

обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую

сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств,

препятствующих выполнению этих обязательств.

 **8. Срок действия Договора**

 8.1. Договор заключен на срок: \_\_\_\_\_\_\_\_. Начало действия Договора с

"\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. окончание действия договора

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

 8.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с

действующим законодательством при условии предоставления

Управляющей компании надлежащим образом оформленного Протокола общего

собрания Собственников с решением о прекращении управления предыдущей

Управляющей компанией и выбором нового способа управления многоквартирным

домом за 30 дней до даты расторжения.

 8.3. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30

(тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать

техническую документацию на многоквартирный дом и иные,

связанные с управлением таким домом, документы одному из

собственников, указанному в решении общего собрания данных

собственников о выборе способа управления таким домом, или, если

такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком

доме.

 8.4. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с

момента прекращения у данного Собственника права собственности на

помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих

документов.

 8.5. Изменение и расторжение настоящего Договора управления

осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ .

 8.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении

Договора управления за 30 дней по окончании срока его действия,

настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

 **9. Приложения к договору**

 9.1. Приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора

* + - Приложение№ 1 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

 **10. Реквизиты сторон**

Собственник: Управляющая компанияООО «Эверест»:

 юр. адрес:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 413720, Саратовская обл. г. Пугачев

 (Ф.И.О.) ул. Вокзальная 36 а

 ИНН/КПП: 6445011079/644501001

паспорт \_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОКВЭД:7032

выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

когда \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

зарегистрирован по месту постоянного

проживания:

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Руководитель:

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

\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

 (подпись) Ф.И.О. (подпись) (Ф.И.О