**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом,**

**организации работ по содержанию и ремонту дома**.

р.п.Лесогорск « \_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управ-Дом»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице **директора Первакова Константина Геннадьевича,** действующ­­­­­­­­­­­­­­его на основании Устава, и собственник помещения многоквартирного дома

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,**

**Расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**На основании:\_**

**Место рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Дата рождения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Паспорт:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. **Общие положения**

1.1.Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом от 01 февраля 2018 года.

Право на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами ООО «Управ-Дом» подтверждено лицензией №с 000319 от 08.11.2017 года, выданной Службой государственного жилищного надзора Иркутской области.

1.2. Условия договора являются одиннаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Условия настоящего Договора определены в соответствии с [Конституцией Российской Федерации](http://www.pandia.ru/text/category/konstitutciya_rossijskoj_federatcii/), Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и [ремонт жилого помещения](http://pandia.ru/text/category/remont_zhilmzya/) в случае оказания услуг и [выполнении работ](http://www.pandia.ru/text/category/vipolnenie_rabot/) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также г Иркутска, регулирующими жилищные отношения.

**2. Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Собственник поручает, а Управляющая организация, в течение согласованного срока за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном жилом доме.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении 1 к настоящему Договору. Перечень работ и услуг по его содержанию и ремонту в границах эксплуатационной ответственности указан в Приложении 2 к настоящему Договору.

2.4. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме 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, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать услуг путем заключения соответствующих договоров и соглашений, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. Представлять интересы Собственника 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. Систематически проводить технические осмотры общего имущества Многоквартирного дома и корректировать [базы данных](http://pandia.ru/text/category/bazi_dannih/), отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения от Собственника. Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения распространить применение положения статьи 155 ЖК РФ, на всех нанимателей и арендаторов Собственника.

3.1.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного дома.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

3.1.8. 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.

3.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника по содержанию и управлению Многоквартирным домом, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. Не позднее 20 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.11. Уведомлять Собственника об изменении порядка, а также 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.

3.1.12. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.13. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.14. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.15. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.

3.1.16. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора (п. 14 ст. 156 ЖК РФ).

3.2.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

**3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счёт-квитанцию на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

3.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных Пользователей) во всех организациях.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору. При этом Собственник или иной пользователь обязан предоставить в Управляющую организацию документы, подтверждающие право на льготу. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из количества [квадратных метров](http://www.pandia.ru/text/category/kvadratnij_metr/) доли собственности;

- информировать исполнителя об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений;

3.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации для выполнения необходимого ремонта общего имущества Многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.6. 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 организацией. 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](http://pandia.ru/text/category/trebovaniya_bezopasnosti/) эксплуатации и [санитарно-гигиеническим нормативам](http://pandia.ru/text/category/sanitarnie_normi/), без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

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 условиям настоящего Договора.

3.3.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными актами.

3.3.14. При переходе права собственности на помещение в Многоквартирном доме к новому Собственнику, ему переходит обязанность нести расходы по оплате услуг.

3.3.15. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, указанные работы проводятся за счет Собственника.

**3.4. Собственник имеет право**:

3.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о временной приостановке подачи в Многоквартирный дом воды, отопления.

3.4.2. Требовать перерасчета размера оплаты за содержание и ремонт мест общего пользования в части вывоза твердых бытовых отходов в случае временного отсутствия (более 5 календарных дней подряд) всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии предоставления подтверждающих документов установленного образца.

3.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, [Иркутской области](http://pandia.ru/text/category/tyumenskaya_obl__i_hanti_mansijskij_ao/), города Иркутска, применительно к условиям настоящего Договора.

**4. Цена и порядок расчетов**

4.1. Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее [водоснабжение](http://pandia.ru/text/category/vodosnabzhenie_i_kanalizatciya/), холодное водоснабжение, электроснабжение - на общедомовые нужды);

- содержание общего имущества Многоквартирного дома;

- техническое обслуживание конструктивных элементов, внутридомовых сетей и оборудования;

- уборка мест общего пользования;

- освещение мест общего пользования;

- уборка придомовой территории;

- аварийно-ремонтное обслуживание общего имущества Многоквартирного дома;

- управление Многоквартирным домом.

4.2. Услуги по содержанию и управлению Многоквартирным домом определяются с учетом предложений Управляющей организации и определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме.

4.3. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется по (квитанции – для физических лиц, счета-квитанции – для юридических лиц либо иные). В выставляемом Управляющей организацией счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, определенная в соответствии с условиями Договора.

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

4.5. Изменения стоимости услуг по Договору с Управляющей организацией производится собранием собственников Многоквартирного дома.

4.6. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, - для физических и юридических лиц.

4.7. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия в случае невозможности исполнения обязательств по Договору с Собственником или иным Пользователем (реструктуризация долга), устанавливаются Управляющей организацией самостоятельно.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе Многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом услуги (целевые выплаты), в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость.

4.9. Неиспользование Собственником или Пользователем помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

4.10. Размер платы за содержание и ремонт мест общего пользования в жилом доме составляет 10 рублей 60 копеек за 1 (один) м2..

**5. Ответственность Сторон**

5.1. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.2. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в соответствии с действующим законодательством.

5.3. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Во всех остальных случаях за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим [законодательством Российской Федерации](http://pandia.ru/text/category/zakoni_v_rossii/).

**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 (заявления, жалобы) Собственников на несоблюдение условий Договора подлежат обязательной регистрации и рассматриваются Управляющей организацией в течение месяца со дня регистрации.

6.3. Претензии (жалобы, заявления) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы, заявления), предъявленные при истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

**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 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 неопределенный срок и вступает в действие с момента подписания.

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками Многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.

8.3. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

8.4. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в Многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

8.5. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

**9. Реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ООО «Управ-Дом»**  ИНН 3816021628  Адрес; 665500 Иркутская обл.,  Чунский район, р.п.Лесогорск  Ул.Шастина,33-44  Тел.: 8 964 803 11 43  ,  **Директор**  **/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/К.Г. Первакаов**/ | **Собственники:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  Тел.: 89648184022 |