**ДОГОВОР №\_\_\_**

управления многоквартирным домом

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г. г.Южно-Сахалинск

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников квартир (помещений) от « \_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_3 года, между Сторонами: с одной стороны\_Общество с ограниченной ответственностью «Эммануил Плюс» в лице генерального директора И Ен Бон, действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» и с другой стороны собственники жилого дома, расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, планировочный район Хомутово, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_, именуемые в дальнейшем "Собственник", о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Предметом настоящего договора является соглашение договаривающихся сторон, по которому «Управляющая компания» по заданию «Собственников» в течение согласованного срока за плату обязуется обеспечивать организацию надлежащего содержания и ремонта общего имущества жилого дома № \_\_\_, расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, планировочный район Хомутово, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре, а также заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг «Собственникам» и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется Статьей 36, Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение №1).

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1.3. Выполнение работ и оказание услуг Управляющей компанией по настоящему договору регулируются гражданским законодательством. Сроки и порядок выполнения работ регулируются дополнительными соглашениями Сторон настоящего Договора. Выполненные работы и оказанные Управляющей компанией услуги оформляются актом выполненных работ (оказанных услуг), который подписывается уполномоченными представителями Сторон.

1.4. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170 (далее по тексту – Правила технической эксплуатации жилого фонда), как обязательные, так и рекомендуемые, обязательны для применения Сторонами при исполнении обязательств по настоящему договору. В случае противоречия условий настоящего Договора Правилам технической эксплуатации жилищного фонда действуют и применяются последние.

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствие с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах Собственника в пределах собранных средств и на условиях, принятыми на Об­щем собрании собственников помещений.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения дополнительного Соглашения между Собственником и Управляющей организацией.

2.1.3. Организовать круглосуточное аварийно - диспетчерское обслуживание.

2.1.4. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг по сведениям, предоставляемым ресурсоснабжающими организациями.

2.1.5. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за сутки до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.6. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) по устранению выявленных дефектов, а также планируемые затраты.

2.1.7. Подготавливать предложения о проведении дополнительных работ по содержанию и текущему (капитальному) ремонту и расчет расходов на их проведение.

2.1.8. По требованию Собственника производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

2.1.9. Представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за отчетным периодом.

2.1.10. По заявлению Собственника обследовать нанесенный общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника ущерб и составить акт.

2.1.11. Передать техническую и иную, связанную с управлением многоквартирного дома, документацию в течение 30 (тридцати) дней по окончании срока действия или расторжения Договора, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом – одному из собственников.

**2.2.Собственник обязан:**

2.2.1. Передать Управляющей организации полномочия по управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором.

2.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2.2.3. Своевременно и полностью вносить плату за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, а также иные платежи, установленные по решению Общего собрания собственников.

2.2.4. Использовать жилое (нежилое) помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

2.2.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри жилого (нежилого) помещения, не относящегося к общему имуществу.

2.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

2.2.7. В случае временного (более 24 часов) или длительного отсутствия предоставлять Управляющей организации информацию (контактные телефоны, адреса) о лицах, имеющих доступ в его помещение в случае устранения аварийных ситуаций.

2.2.8. Самостоятельно заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку (куплю-продажу) коммунальных ресурсов (электрической, тепловой энергии, холодной воды и водоотведение). Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

2.2.9. Своевременно информировать Управляющую организацию в случаях:

а) передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;

б) изменений в технических характеристиках квартиры;

в) перемены собственника;

г) в иных случаях, предусмотренных настоящим договором.

2.2.10. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета и предоставлять сведения ресурсоснабжающим организациям в установленные сроки. Допускать представителя ресурсоснабжающего предприятия для снятия контрольных показаний приборов (не чаще 1 раз в 6 месяцев), в заранее согласованное время.

2.2.11. Возместить убытки, возникшие по вине Собственника в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение представителей Управляющей организации (в т.ч. работников аварийных служб).

2.2.12. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилого) помещения, не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективным (общедомовым), или индивидуальным приборам учета;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

в) не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

г) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

2.2.13. Организовывать самостоятельно и за свой счет вывоз крупногабаритного и строительного мусора.

2.2.14. Немедленно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном домечерез аварийно-диспетчерскую службу по телефону: 392710, ул. Ленина, 31.

**3.ПРАВА СТОРОН**

***3.1. Управляющая организация вправе:***

3.1.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, в зависимости от фактического состояния общего имущества дома, в зависимости от сметной стоимости утвержденной собственниками, объема поступивших от Собственника средств и производственных возможностей, привлекать сторонние организации к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.2. Принимать участие на Общем собрании Собственников.

3.1.3. Требовать от Собственника возмещения расходов, связанных с управлением многоквартирным домом в пределах оказанных услуг.

3.1.4. Представлять интересы Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора без специальных доверенностей.

***3.2. Собственник имеет право:***

3.2.1. Требовать от Управляющей организации исполнения обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий.

3.2.2. Привлекать для контроля над качеством выполняемых работ и представляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.2.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии счетов по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.2.4. Требовать от Управляющей организации устранения дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения, возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения, либо недобросовестного выполнения своих обязанностей.

3.2.5. Выступать с инициативой проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным с содержанием и ремонтом общего имущества.

3.2.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору арендатору данного помещения в случае сдачи его в аренду.

3.2.7. По предварительному согласованию с Управляющей компанией погасить имеющуюся задолженность по жилищно-коммунальным платежам выполнением работ по благоустройству и другими работами.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Цена Договора по услугам (работам) за содержание, текущий ремонт и управление общим имуществом многоквартирного дома на 2015 - 2017 гг. составляет **26,00 рублей за 1м2.**

Плата вносится на расчетный счет или в кассу Управляющей организации на основании платежных документов.

4.2. Не использование помещений, либо отказ от подписания настоящего договора не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества.

4.3. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

4.4. Плата за коммунальные услуги вносится на расчетный счет ресурсоснабжающих организаций.

4.5. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств в границах эксплуатационной ответственности, в соответствие с Приложением № 3 к настоящему договору.

5.3. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора отражается в акте, подписанном уполномоченным представителем Собственника, либо протоколом Государственной жилищной инспекции, либо вступившим в силу судебным постановлением.

5.4. Собственник несет ответственность в случае:

- самовольного переустройства и перепланировки жилого (нежилого помещения) помещения;

- самовольной реконструкции и (или) замены внутриквартирных инженерных сетей;

- причинения материального и морального вреда третьим лицам, когда в период его отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

5.5. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

5.6. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам:

а) за содержание и ремонт общего имущества;

б) за коммунальные услуги (тепло-, водо-, электроснабжение)

- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- за использование собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;

- за ненадлежащие содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

5.7. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

5.8. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, в случае:

- возникновения обстоятельств непреодолимой силы и проч. обстоятельств, которые стороны Договора не смогли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. Бремя доказывания форс-мажора лежит на той из сторон, которая ссылается на подобные обстоятельства.

**6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ НАД ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

6.1. Контроль осуществляется путем:

- подписания уполномоченным лицом актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации;

- предоставления отчетности Управляющей организацией;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- участия в проведении осмотра общего имущества в согласованные с Управляющей организацией сроки;

- актирования факта не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- инициирования созыва внеочередного Общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования Управляющей организации на обращения Собственника, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, согласно действующему законодательству.

**7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и утвержденным общим собранием Собственников и Управляющей организации.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации с приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации;

б) по инициативе Управляющей организации, в случае:

- если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для проживания.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.4. При прекращении действия настоящего договора управления и выборе Собственниками новой управляющей организации, за Управляющей организацией сохраняется право требовать взыскания имеющейся задолженности по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

**8. ОСОБЕННЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия решаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до **«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015г**.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу.

Договор составлен на 8 страницах и содержит 3 Приложения, являющихся его неотъемлемой частью.

Приложение № 1 Состав общего имущества

Приложение № 2 Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества

Приложение № 3 Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей

**10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.**

«Управляющая компания»: «Собственник»

Управляющая организация:

ООО «Эммануил Плюс»

693003, г.Южно-Сахалинск, ул. Украинская117, кв.47

Тел.: 392710

ИНН/КПП 6501270425/650101001

ОГРН 1156501001447

Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И Ен Бон

Настоящий договор одобрен общим собранием собственников жилого дома № \_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

протокол № \_\_ от « \_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года.

Уполномоченным представителем (уполномоченными представителями) в целях исполнения данного договора

Назначен (а):

Председатель Совета дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_