**Договор управления многоквартирным домом**

г.Заречный Пензенской области «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_2014 год

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Альфа», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Шунина Игоря Сергеевич, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем.

**2. Предмет Договора**

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома расположенного по адресу: Пензенская область \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию, ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг определен в Приложении 1к настоящему договору и является его неотъемлемой частью. Дополнительные работы по заявкам собственников, не предусмотренные Перечнем, осуществляются Управляющей организацией за дополнительную плату, взимаемую с собственников. Согласованный в настоящем договоре Перечень может быть изменен с согласия Управляющей организации путем принятия соответствующего решения Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.3. Состав общего имущества в отношении которого будет осуществляться управление определен в Приложении 2 к настоящему договору.

2.4. Перечень коммунальных и иных услуг, предоставление которых обеспечивается в рамках настоящего договора определен в Приложении 3 к настоящему договору.

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. В течение срока действия настоящего Договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту Многоквартирного дома.

В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг Собственник принимает решение об оплате дополнительных работ с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала проведения дополнительных работ (услуг), необходимых объеме и стоимости работ (услуг), порядке оплаты таких работ. При этом Управляющая организация обязана представить Собственнику сметы затрат на содержание и ремонт многоквартирного дома с обоснованием их стоимости.

3.1.2. В течение срока действия настоящего Договора предоставлять Собственникам коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.3. Выполнять предусмотренные настоящим Договором работы и оказывать услуги лично либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, вносить в них необходимые изменения. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.6. Рассматривать жалобы (заявления, требования, претензии) Собственника в течение 5 рабочих дней с момента их поступления, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.7. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, путем размещения соответствующей информации в местах, удобных для ознакомления – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.8. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала перерыва.

3.1.9. Предоставлять Собственнику и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, следующую информацию:

- наименование, место нахождения Управляющей организации (адрес ее постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя;

- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;

- о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, о размере тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизитах нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы;

- об объемах, параметрах качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленной продолжительности перерывов в оказании услуг и выполнении работ, а также информацию о Правилах содержания общего имущества и Правилах изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

- о параметрах качества предоставления коммунальных услуг, предельных сроках устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленных законодательством Российской Федерации, а также информацию о Правилах предоставления коммунальных услуг.

3.1.10. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.11. Согласовывать с Собственником время доступа в жилое помещение не менее чем за 1 (один) день до начала проведения работ или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, в котором указываются:

- предполагаемые дата и время проведения работ;

- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 3 рабочих дней с момента получения уведомления;

- вид работ, который будет проводиться;

- сроки проведения работ;

- должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.12. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба многоквартирному дому или имуществу Собственника.

3.1.13. Не допускать использования имущества в многоквартирном доме без соответствующих решений Собственника.

3.1.14. Не допускать проникновения посторонних лиц в чердачные и подвальные помещения, включая технические этажи.

3.1.15. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением им документы вновь выбранной управляющей организации.

3.1.16. Производить начисления и сбор платежей за коммунальные услуги лично или привлекать другие организации.

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы (не связанные с содержанием и ремонтом многоквартирного дома) по договорам, заключаемым с Собственником.

3.2.2. В установленном нормативными правовыми актами порядке приостановить предоставление коммунальных услуг тем Собственникам, которыми допущена просрочка внесения платы за коммунальные услуги

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, соблюдая Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также иные платежи в соответствии с настоящим Договором.

3.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.4. Обеспечивать допуск Управляющей организации в жилое и нежилое помещение для осмотра общего имущества при наличии у Управляющей компании такой необходимости.

3.3.5. Обеспечивать допуск к местам установки коллективных (общедомовых) приборов учета.

**3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в том числе участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) многоквартирного дома, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения продолжительность, в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную Правилами предоставления коммунальных услуг продолжительность, в соответствии с пунктом 4.3 настоящего Договора.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации предоставления ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 6.2. настоящего Договора.

**4.** **Расчеты по Договору**

4.1.Размер платы за предоставление услуг по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества устанавливается сторонами из расчета стоимости услуг на 1 квадратный метр площади помещений принадлежащих собственнику и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ руб./кв.м. в месяц. Данный тариф может быть изменен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в Доме.

4.2. Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору, рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Пензенской области, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Заречного, принятыми в пределах своей компетенции.

Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии приборов учета определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке.

4.4. Срок оплаты по Договору – ежемесячно, не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным. Оплата производится на основании платежного документа.

**5. Ответственность сторон**

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

**6. Порядок изменения и расторжения договора**

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.2.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации, в случае если Управляющая организация не выполняет его условия (при наличии актов, фиксирующих не выполнение обязательств по договору).

6.2.2. По соглашению сторон.

6.2.3. В судебном порядке.

6.2.4. По обстоятельствам непреодолимой силы.

**7.** **Срок действия Договора**

7.1. Договор заключается сроком на\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях

**8. Особые условия**

8.1. 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. Претензионный порядок обязателен. Срок рассмотрения претензии — 30 дней с момента получения.

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

8.3. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

**10. Юридические адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **Управляющая организация** | | | ООО Управляющая Компания «Альфа» | | | Тел.8-(8412)-65-20-05;ф.:8-(8412)65-15-79 | | | Р/сч 40702810348000016437 | | | в банке Пензенское отделение №8624 ОАО  «Сбербанк России» г.Пенза | | | БИК 045655635 | | | К/сч 30101810000000000635 | | | ИНН 5838046250 | | | КПП 583801001 | | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.С. Шунин  М.п. | | | **Собственник**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |