**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. г. Владикавказ

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (в форме заочного голосования), протокол №\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года между сторонами:

с одной стороны **ООО Управляющая компания «ЭТАЛОН»** ,

(управляющая организация)

в лице **Генерального директора Ушаридзе Ивана Гураменовича ,**

 (ФИО, должность)

действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем **«Управляющая организация»**,

с другой стороны собственник помещения

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(регистрационный номер,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО собственника, паспортные данные, документы, подтверждающие право собственности на помещение)

именуемый в дальнейшем **«Собственник»** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**I. Предмет договора**

1.1. Собственник помещения №\_\_\_\_\_, общей площадью\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., в том числе жилой площадью\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., находящегося по адресу ул. Куйбышева, дом №\_\_\_\_\_, корпус №\_\_\_\_\_\_, поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (доли в праве общей собственности на общее имущество), обеспечивать предоставление коммунальных услуг, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления домом.

1.2. Общим имуществом являются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир, и иное имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (примерный перечень общего имущества в приложении №1 к Договору).

Состав общего имущества определяется в соответствии с техническим паспортом на многоквартирный дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (акт технического состояния многоквартирного дома в приложении № 2 к Договору).

1.3. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства.

1.4. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника, является:

* на системах горячего, холодного водоснабжения и отопления – 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.

**II. Обязанности сторон**

**2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Обеспечить предоставление Собственнику жилищно-коммунальных услуг в соответствии с приложением № 3 к Договору.

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в приложении № 4 к Договору.

Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества в приложении № 5 к Договору.

Работы по капитальному ремонту выполняются на основании решения общего собрания собственников помещений.

2.1.2. По поручению и от имени Собственника заключать договоры на предоставление коммунальных услуг:

* теплоснабжение;
* холодное водоснабжение;
* горячее водоснабжение;
* водоотведение;
* газоснабжение;
* электроснабжение;
* вывоз и захоронение твердых коммунальных отходов;
* обслуживание домофона;
* дератизация (дезинсекция)
* освещение мест общего пользования.

2.1.3. Заключать в интересах Собственника иные договоры, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества.

2.1.4. Представлять интересы собственников во всех органах государственной власти, в арбитражных судах, судах общей юрисдикции.

2.1.5. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

* организация начисления платы за жилищно-коммунальные услуги (с учетом имеющихся у Собственника льгот) и приема платежей;
* ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества;
* организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах;
* планирование и организация работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;
* ведение в установленном порядке всей документации, связанной с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома;
* рассмотрение в 15-дневный срок индивидуальных обращений от Собственника и принятие соответствующих мер;
* составление отчета о выполнении настоящего Договора;
* предоставление по требованию Собственника информации о ценах на жилищно-коммунальные услуги, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением, содержанием и ремонтом дома;
* учет граждан, зарегистрированных в жилых помещениях многоквартирного дома;
* оформление в органах внутренних дел регистрации граждан в жилых помещениях многоквартирного дома по месту жительства и месту пребывания.

 2.1.6. Не допускать прекращения предоставления услуг Собственнику по причине неоплаты или неполной оплаты услуг другими собственниками помещений.

2.1.7. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за жилищно-коммунальные услуги предпринимать к нему меры по погашению задолженности в соответствии с действующим законодательством.

2.1.8. Не препятствовать Собственнику в установке приборов учета потребления коммунальных услуг.

2.1.9. Ежегодно до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ предоставлять общему собранию собственников помещений отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год.

2.1.10. Оказывать другие услуги в части управления многоквартирным домом, не противоречащие действующему законодательству, и вытекающие из настоящего Договора.

2.1.11. При расторжении настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества (в том числе оформленные в период договорных отношений) Собственнику либо уполномоченному представителю.

**2.2. Собственник обязан:**

2.2.1. В 10-дневный срок с момента заключения Договора передать техническую документацию и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом.

 2.2.2. Производить оплату за жилищно-коммунальные услуги в полном объеме и в порядке, установленном решением общего собрания собственников.

2.2.3. Своевременно извещать Управляющую организацию в письменном виде об изменении количества проживающих в жилом помещении, для правильного расчета платежей.

2.2.4. При принятии решения о порядке проведения и размере финансирования капитального ремонта многоквартирного дома учитывать предложения Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещений расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.2.5. Обеспечивать проведение общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, созываемых по инициативе Управляющей организации.

2.2.6. Обеспечить доступ в помещения собственников, а также помещения, являющиеся общей собственностью многоквартирного дома, представителей Исполнителя, органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны, иных лиц для осмотра технического и санитарного состояния помещений, санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых эксплуатационных и ремонтных работ.

2.2.7. Своевременно сообщать в Управляющую организацию (аварийную службу) обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах зданиях и придомовой территории, а также о других существенных обстоятельствах, способных отразиться на качестве исполнения работ по настоящему Договору и создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

2.2.8. При возникновении аварийных ситуаций в жилом помещении, на лестничных маршах и площадках, холлах, запасных выходах и прилегающей территории незамедлительно принять меры по ликвидации аварии собственными силами, а также вызвать представителей соответствующих служб и Исполнителя.

2.2.9. Согласовывать в установленном порядке, в том числе с Управляющей организацией, изменения в конструкции здания и переоборудование инженерных сетей.

Не менее чем за 10 дней письменно уведомлять Управляющую организацию о предстоящих работах по проектированию, перепланировке или переоборудованию помещения или инженерных сетей.

2.2.10. Использовать помещения, находящиеся в собственности, исключительно по назначению.

2.2.11. Соблюдать правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, правила пользования принадлежащим помещением, содержать занимаемое помещение с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

2.2.12. Не допускать сбрасывания в канализацию и мусоропровод крупногабаритных вещей, строительного мусора и отходов, засоряющих систему.

2.2.13. Обеспечить сохранность и целостность приборов учета потребления коммунальных услуг, а также пломб, имеющихся на них, технических паспортов, гарантийных талонов. В случае монтажа, демонтажа данных приборов зафиксировать показания в присутствии Управляющей организации.

2.2.14. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения. Ставить в известность нового Собственника о заключении Договора на управление.

2.2.15. При расторжении настоящего Договора оплатить в полном объеме Управляющей организации оказанные услуги.

 2.2.15. Выполнять иные обязанности, вытекающие из данного Договора.

**III. Права сторон**

**3.1. Управляющая организация имеет право:**

3.1.1. Своевременно и в полном объеме получать от Собственника оплату за предоставляемые в соответствии с Договором услуги.

3.1.2. В установленном законом порядке возмещать убытки, понесенные в результате нарушения Собственником обязательств по платежам, и иные убытки, причиненные Собственником из-за невыполнения иных условий Договора.

3.1.3. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за жилищно-коммунальные услуги взимать пени в соответствии с действующим законодательством.

3.1.4. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания Собственников.

3.1.5. Предоставлять на рассмотрение общего собрания собственников помещений планы по текущему и капитальному ремонту общего имущества.

3.1.6. Самостоятельно определять подрядчиков для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома.

3.1.7. Представлять интересы Собственников в государственных и иных учреждениях по вопросам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома.

3.1.8. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования общего имущества организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств Собственника.

3.1.9. В случае возникновения в многоквартирном доме либо на прилегающей территории аварийных ситуаций, грозящих повреждением помещению Собственника и его имуществу, общему имуществу собственников, локализовать аварию собственными силами, используя имеющиеся в наличии средства. Расходы по локализации аварии лежат на Собственнике помещения.

3.1.10. Производить осмотры (в том числе с представителями органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны) состояния инженерного оборудования, находящегося в помещении Собственника, предварительно поставив его в известность о дате и времени осуществления осмотра.

3.1.11. Требовать от Собственника безусловного выполнения обязательств по данному Договору.

**3.2. Собственник имеет право:**

3.2.1. На своевременное и качественное предоставление жилищно-коммунальных услуг с соблюдением требовании, предусмотренных для каждого вида услуг действующим законодательством.

 3.2.2. На предъявление претензий (заявок) к Управляющей организации по причине неисполнения или ненадлежащего исполнения им своих обязательств.

3.2.3. Требовать от Управляющей организации безусловного выполнения обязательств по данному Договору.

3.2.4. Взаимодействовать с Исполнителем по вопросам настоящего Договора непосредственно или через уполномоченного представителя.

3.2.5. Требовать от Управляющей организации снижения размера платы за жилищно-коммунальные услуги в связи с их некачественным или несвоевременным предоставлением.

3.2.6. Производить сверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам (лично или через своего представителя).

3.2.7. На информацию о ценах и порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг, их потребительских качествах, о выполнении договорных обязательствах, а также иной информации, связанной с управлением, содержанием и ремонтом дома.

3.2.8. Устанавливать приборы учета потребления коммунальных услуг и производить оплату согласно показаниям приборов.

3.2.9. В установленном законодательством порядке требовать возмещения вреда, причиненного по вине Управляющей организации.

3.2.10. Осуществлять защиту, в том числе досудебную, своих прав через органы государственной жилищной инспекции, общество защиты прав потребителей, органы местного самоуправления.

**IV. Расчеты по договору**

4.1. Плата за жилищно-коммунальные услуги включает в себя:

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;

- плату за коммунальные услуги.

4.2. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества устанавливается Собственником, с учетом предложений Управляющей организации, в размере, обеспечивающем надлежащее содержание и ремонт общего имущества в соответствии с действующим законодательством, с учетом предложений Управляющей организации, на срок не менее чем один год.

4.3. Размер вознаграждения Управляющей организации определяется в размере \_\_\_\_\_\_% от платы за предоставляемые жилищные услуги.

4.4. На момент подписания Договора плата за жилищные услуги составляет\_\_\_\_\_\_руб/кв.м. (приложение № 3 к Договору).

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательством РФ, РСО-Алания и нормативно-правовыми актами города Владикавказа.

4.6. Расчеты с предприятиями-поставщиками коммунальных услуг Управляющая организация производит на основании заключенных договоров, в соответствии с предоставленными счетами.

4.7. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносятся ежемесячно до двадцатого числа следующего за истекшим месяца на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией, не позднее первого числа следующего за истекшим месяца.

4.8. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на едином счете и расходуются в соответствии с их целевым назначением:

* на содержание и текущий ремонт;
* на оплату коммунальных услуг.

4.9. Объем непредвиденных расходов, связанных с выполнением Управляющей организации необусловленных данным Договором работ, и выполненных по поручению либо с согласия Собственника, а также расходов, возникших по объективным причинам (рост цен, устранение аварийных ситуаций и т.д.) устанавливается решением общего собрания собственников и не должен превышать \_\_\_\_\_\_% от платы за жилищные услуги.

**V. Ответственность сторон**

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

* в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, сделавшие невозможным их выполнение;
* невыполнение обязательств явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.3. Управляющая организация отвечает за ущерб, причиненный Собственнику, своими виновными действиями.

5.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Исполнителя.

5.5. Собственник несет ответственность за причинение вреда третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в его помещение для устранения аварийной ситуации.

**VI. Срок действия и порядок расторжения Договора**

6.1. Срок действия данного Договора пять лет с момента подписания.

6.2. Настоящий договор считается продленным на тот же срок и тех же условиях действия, если за месяц до окончания не последует заявления от одной из сторон о его прекращении или перезаключении нового договора

6.2. Договор вступает в силу с даты его подписания.

6.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

6.4. Расторжение Договора допускается по соглашению сторон или по решению суда по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

6.5. Сторона, желающая прекратить или изменить условия Договора, обязана предупредить другую сторону за 60 дней до предполагаемой даты расторжения или окончания действия Договора.

**VII. Прочие условия**

7.1. Стороны обязаны принять все меры по разрешению споров и разногласий по исполнению настоящего Договора путем переговоров.

7.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они разрешаются в судебном порядке.

7.3 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

7.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему Договору являются:

* приложение № 1 - перечень общего имущества;
* приложение № 2 - акт технического состояния многоквартирного дома;
* приложение № 3 - перечень жилищно-коммунальных услуг;
* приложение № 4 - перечень работ и услуг по содержанию общего имущества;
* приложение № 5 - перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества.

**Юридические адреса и подписи сторон:**

**Собственник:**

**Управляющая компания:**

ООО Управляющая компания «ЭТАЛОН»,

362044, РСО - Алания, г. Владикавказ,

ул. Куйбышева 126 «а»,

тел. 8 (8672)56-57-78, факс: 8(8672)56-65-55

ИНН/КПП Получателя 1515913959 / 151301001

ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПАО)

БИК 044525411

Корр. Счет 30101810145250000411

Расчетный счет 40702810000220001681

**Генеральный директор ООО УК «ЭТАЛОН»**

 **Ушаридзе И.Г.**