**ДОГОВОР №\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

«01» ноября 2011 г.

Настоящий договор заключен на основании Протокола № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «31» октября 2011 года, между Сторонами: с одной стороны **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Возрождение»** в лице генерального директора Грездкова Алексея Павловича, ­действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» и с другой стороны **собственники жилого дома** № 6, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, пос.Пудость, улица Заречная, именуемые в дальнейшем "Собственник", в лице председательствующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Дерендяева Романа Олеговича:

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 № 6, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, пос.Пудость, улица Заречная, техническое обслуживание в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре, 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.

1.3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, приведены в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.4. 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.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1**. «Управляющая компания» обязуется:**

2.1.1. Организовать работы по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества жилого дома, согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

2.1.2. Определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома по согласованию с «Собственниками», если решение о необходимости такового согласования было принято общим собранием собственников жилья в многоквартирном доме. Перечень указанных работ, согласуется с уполномоченным представителем Собственников.

2.1.3. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома,

- осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственника квартиры или с пользователей помещений по договорам с собственниками,

- организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, в соответствии с действующим законодательством,

- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений (по письменному заявлению собственника), не позднее 7 календарных дней с момента его поступления.

- организовать аварийно-диспетчерское обслуживание,

- осуществить планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния не позднее 2-х месяцев с момента заключения настоящего договора, с последующим утверждением на общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

- вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе, на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему

- прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан,

- организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности Управляющей компании по согласованию с «Собственниками»

- выдавать собственникам помещений расчетные и иные документы, связанные с их правом владения, пользования и распоряжения долей в многоквартирном жилом доме.

2.1.4. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату, в размере согласованном с общим собранием Собственников.

2.1.5.Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении собственников и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания.

2.1.6. Готовить ежегодный письменный отчет управляющей компании о выполнении настоящего договора, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями. Предоставлять указанный отчет «Собственникам» для ознакомления.

2.1.7. Предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме, уполномоченного (уполномоченных) собственника помещения в многоквартирном доме в течение 7 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств «Управляющей компании» по настоящему договору.

2.1.8. Предоставлять любые документы, касающиеся выполнения «Управляющей компанией» своих обязательств по настоящему Договору, назначенному решением общего собрания собственников жилья многоквартирного дома эксперту и/или аудиторской организации для осуществления проверки надлежащего исполнения обязательств.

2.1.9. В случае обнаружения Собственником расходования Управляющей компанией средств, противоречащего условиям данного договора, Управляющая компания, обязана их восполнить за счет собственных средств.

2.2. **«Собственники» обязуются:**

Производить оплату за жилое помещение и в порядке, установленном общим решением собрания собственников.

Определить уполномоченного представителя (уполномоченных представителей) «Собственников» для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа, в случае необходимости, в помещения, принадлежащие на праве собственности.

Своевременно сообщать «Управляющей компании» о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории.

Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Уведомлять «Управляющую компанию» об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о заключении договора на содержание и управление.

На основе планируемых платежей составлять план работ на год и определять первоочередность их выполнения по мере накопления средств на счете.

3.ПРАВА СТОРОН.

3.1. **«Управляющая компания» имеет право:**

Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома, если общее собрание собственников жилья в многоквартирном доме, не утвердило порядок согласования с «Собственниками» выбора подрядчика «Управляющей компанией».

При необходимости вносить изменения в месячный/годовой План ремонтов, при согласовании с уполномоченным представителем «Собственников», с последующим утверждением на очередном общем собрании.

В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

При аварийной ситуации обеспечить составление документа (акта), подтверждающего наличие аварийной ситуации.

При согласовании с уполномоченным (уполномоченными) «Собственников» представлять интересы «Собственников» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

Осуществлять контроль за целевым использованием нежилых помещений и принимать меры, в соответствии с действующим законодательством, в случае использования помещений не по назначению.

3.2. **«Собственник» имеет право:**

3.2.1. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

3.2.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

3.2.3. Собственник вправе осуществлять контроль за исполнением Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, как непосредственно, так и через уполномоченных по дому, избираемых на общих собраниях собственников.

3.2.4. Уполномоченный (уполномоченные) собственников жилья в многоквартирном доме (далее – уполномоченный собственников жилья) вправе требовать предоставления Управляющей компанией любых документов, касающиеся выполнения ею своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Получать через уполномоченного собственников жилья сведения о расходовании денежных средств с единого счета дома в течение 14 календарных дней с момента запроса, а также другую информацию о финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании по исполнению обязательств настоящего договора.

3.2.6. Участвовать через уполномоченного собственников жилья в приеме выполняемых работ по техническому обслуживанию, содержанию, капитальному и текущему ремонту многоквартирного жилого дома. Факт предоставления и качество указанных услуг подтверждается актом выполненных работ, подписанным с участием Уполномоченного (уполномоченных) «Собственников».

3.2.7. Участвовать в согласовании с Управляющей компанией подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома, если решение о необходимости такового согласования было принято общим собранием собственников жилья в многоквартирном доме. Через уполномоченного представителя (уполномоченных) Собственников согласовывать перечень указанных работ.

3.2.8. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства дома и земельного участка, устранения недостатков деятельности Управляющей компании.

3.2.9. Собственник жилья в многоквартирном доме вправе привлечь экспертов аудиторских и иных организаций для проверки качества выполнению «Управляющей компанией» обязательств, установленных настоящим Договором.

3.2.10. Ознакомиться с ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

3.2.11. Знакомиться с документами, связанными с выполнением обязательств «Управляющей компании» по настоящему договору.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Оплата услуг и работ по настоящему договору осуществляется путем перечисления денежных средств на счет Управляющей компании, которая осуществляет содержание и текущий ремонт жилым домом в соответствии с настоящим Договором. Расчет платежей за содержание, техническое обслуживание и капитальный ремонт осуществляется в соответствии с утвержденными тарифами на текущий год.

4.2. Конкретные размеры платежей собственников определены в платежном документе.

4.3. Плата за техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в доме вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных Управляющей компанией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

4.4. Плата за техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в жилом доме устанавливается общим собранием собственников на основе утвержденных на общем собрании тарифов на соответствующий год в размере, обеспечивающем содержание общего имущества собственников помещений в жилом доме в соответствии с требованиями законодательства РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

«Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

«Управляющая компания» отвечает за ущерб, причиненный собственникам его виновными действиями.

5.3. Не являются виновными действия «Управляющей компании» в случае исполнения решения общего собрания собственников. «Управляющая компания» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» из-за недостатка средств в фонде содержания /или фонде ремонта.

«Управляющая компания» не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам «Управляющей компании».

6. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ «УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ» И «СОБСТВЕННИКОВ»

6.1. «Собственники» взаимодействуют с «Управляющей компанией» по вопросам настоящего договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

Настоящий договор заключается сроком на три года. Любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

Данный договор является обязательным для всех собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием собственников жилого дома.

Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя «Собственников», второй у «Управляющей компании». «Управляющая компания» имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

9.1**. «Управляющая компания»:**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Возрождение»

Сокращенное название: ООО «УК «Возрождение»

Юридический адрес: 188351, Ленинградская область, Гатчинский район, п. Терволово,

ул. Ленинградская, д.21

ИНН 4705050897 КПП 470501001 ОГРН 1104705002775 р\сч 407 028 102 010 101 030 28

В ОАО «Рускобанк» г. Всеволожск, БИК 044106725 к\сч 30101810200000000725

Генеральный директор

ООО «УК «Возрождение» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.П. Грездков

9.2. **«Собственник»:** собственники жилого дома № 6, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, пос.Пудость, улица Заречная в лице Дерендяева Р.О., действующего на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 6 по улице Заречная, п.Пудость, Гатчинского района Ленинградской области (Протокол № 1 от 31.10.2011 г.).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р.О. Дерендяев

**Приложение №1**

**к Договору № \_\_\_\_**

**от 01.11.2011г.**

**Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, предоставляемых по Договору.**

1. Содержание общего имущества многоквартирного дома.

2. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.

3. Содержание придомовой территории.

4. Уборка лестничных клеток.

5. Содержание и ремонт оборудования входа.

6. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов.

Управляющая компания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.П. Грездков

Собственник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р.О. Дерендяев