ПРОЕКТ

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение № 3  к конкурсной документации  для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории Кукобойского сельского поселения Ярославской области |

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом.

с. Кукобой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_г.

Собственники помещений в доме, с одной стороны, и управляющая организация , с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1.На основании проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Собственники передают, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению домом за счет средств Собственников в целях предоставления Собственникам и пользователям помещений многоквартирного дома жилищных и коммунальных услуг, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего долевого имущества, решения вопросов пользования общим имуществом.

1.2.Предел распространения прав и обязанностей договаривающихся сторон устанавливается настоящим договором, при исполнении которого стороны руководствуются также ГК РФ и ЖК РФ, другими правовыми и нормативными актами РФ, органов регионального и местного самоуправления, регулирующими отношения в жилищно-коммунальной сфере.

1.3.Неотъемлемой частью настоящего договора являются упоминаемые ниже в тексте приложения к нему. Все изменения и дополнения к настоящему договору вносятся сторонами путем заключения дополнительного соглашения.

1.4.В течение 30 дней с даты подписания настоящего договора представители Управляющей организации и Собственников помещений в доме на основании документации и комиссионного осмотра оформляют акт технического состояния общего имущества Собственников, в отношении которого будет осуществляться управление.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1.Управляющая организация обязана обеспечить предоставление Собственникам и пользователям помещений в доме:

2.1.1.Коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества, количества, надежности и экологической безопасности.

2.1.2.Услуг по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества.

2.1.3.Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества изменяется на основании решения общего собрания собственников с учетом предложений управляющей организации.

2.2.Управляющая организация обязана:

2.2.1.Привлекать к выполнению работ по настоящему договору подрядные организации, имеющие лицензии на соответствующий вид деятельности.

2.2.2.Своевременно информировать Собственников помещений в доме об изменениях условий оплаты услуг.

2.2.3.Принимать меры по ликвидации аварийных ситуаций, по устранению причин снижения качества услуг.

2.2.4.Рассматривать в течение 30 дней жалобы и заявления Собственников помещений в доме в рамках полномочий, предоставленных настоящим договором.

2.2.5.Предоставлять собранию собственников или их представителям, утвержденным собранием, ежегодный отчет о выполнении настоящего договора.

2.2.6.В течение 10 дней рассматривать и принимать решение о согласовании Собственникам места и способа установки поквартирных приборов учета потребления энергоресурсов, а также предоставления заключения о возможности согласования проведения переоборудования и перепланировки в помещениях дома.

2.3.Управляющая организация имеет право:

2.3.1.Распоряжаться от своего имени в рамках данных ей полномочий, переданным ей в управление имуществом.

2.3.2.Оказывать дополнительные платные услуги пользователям помещений по их заявкам и за дополнительную плату.

2.3.3.Требовать участия представителя Управляющей организации при выявлении причин нарушений, связанных с обеспечением Собственников услугами и при применении экономических санкций за нарушения, отклонять санкции, если вопрос решался без участия Управляющей организации.

2.3.4.Взыскивать с Собственников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного неуплатой услуг.

2.3.5.Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению.

2.3.6.Получать на свой расчетный счет средства субсидий и льгот, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений, если иное не предусмотрено законодательством.

2.4.Собственники обязаны:

2.4.1.Выполнять решения общего собрания Собственников.

2.4.2.Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт внутри помещений, соблюдать права и законные интересы других собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества Собственников в многоквартирном доме.

2.4.3.Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других Собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме Собственниками лично или пользователями помещений.

2.4.4.Своевременно вносить плату за помещение и коммунальные услуги.

2.4.5.В случае, если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной воды:

2.4.5.1.Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций в течение 2-х дней после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

2.4.5.2.Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.4.5.3.Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, проверку и замену приборов учета.

2.4.5.4.Вести учет потребляемой холодной воды.

2.4.5.5.При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

2.4.6.При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в Управляющую организацию.

2.4.7.Предоставлять Управляющей организации информацию:

- об изменении числа проживающих в течение 10 дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, а также, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случаи проведения аварийных работ;

- о предстоящих переустройстве и перепланировке помещений.

2.4.8.Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.4.9.Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае несоблюдения требований п. 2.4.8. договора, а также в случае, если в период его отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

2.4.10.Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.11.Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.4.11.1.Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, и не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.4.11.2.Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.5.Собственники имею право:

2.5.1.Самостоятельно, без согласования с другими Собственниками и Управляющей организацией, владеть, распоряжаться и пользоваться помещениями в соответствии с их назначением. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим и юридическим лицам.

2.5.2.Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.5.3.Обратиться в Управляющую организацию для ознакомления с паспортом домовладения. В пределах своих полномочий с соблюдением прав и законных интересов Управляющей организации проверять ее текущую производственно-хозяйственную деятельность по выполнению настоящего договора и использованию средств.

2.5.4.Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

2.6.Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляется ими в соответствии со статьей 31 ЖК РФ.

2.7.Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри каждого помещения.

1. **РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1.Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у Собственника с момента возникновения права собственности на данное помещение.

3.2.Плата за помещение и коммунальные услуги для собственников включает в себя:

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

- плата за коммунальные услуги.

3.3.Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.1.Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

3.3.2.Собственники оплачивают работы по содержанию, текущему ремонту и управлению общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с решением, принятым общим собранием.

3.3.3.Оплата расходов на капитальный ремонт, входящая составной частью в плату за содержание и ремонт жилого помещения, на момент заключения договора не определена и в период действия договора не взимается с собственника.

3.3.4.Размер платы за выполнение работ по содержанию, текущему ремонту и управлению общим имуществом многоквартирного дома индексируется на уровень инфляции, уровень потребительских цен за предшествующий отчетный период (календарный год).

3.4.Плата за коммунальные услуги.

3.4.1.Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии приборов учета определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органов государственной власти Ярославской области и рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Ярославской области и рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Ярославской области.

Плата за утилизацию ТБО производится отдельной строкой по тарифам, установленным органом государственной власти Ярославской области.

3.4.2.В случае, если помещение оборудовано приборами учета, размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета.

3.4.3.Показания приборов учета потребления холодной воды Собственники и пользователи помещений заносят в счет-квитанцию и оплачивают Управляющей организации до 01 числа следующего за истекшим.

Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний или оплате, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности.

3.4.4.При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги возникает у нанимателей и арендаторов жилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в соответствии с договорами на право пользования помещениями.

3.6.Порядок внесения платы за помещение и коммунальные услуги.

3.6.1.Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.6.2.Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем:

- для собственников и нанимателей жилых помещений – счет-квитанции.

3.6.3.При временном отсутствии Собственников и пользователей помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

3.6.4.Собственники и пользователи помещений, имеющие право на льготы, вносят плату за помещение и коммунальные услуги в полном объеме. Возмещение льгот производится Отделом труда и социальной защиты населения Администрации Первомайского муниципального района.

3.7.Неиспользование Собственниками помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения Собственников полностью или частично от платы за услуги отопления помещения и от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.8.Собственники несут ответственность за своевременность платежей пользователей помещений.

3.9.Собственники,несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном пунктом 14 статьи 155 ЖК РФ.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1.Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

4.2.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 обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора.

4.3.Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

4.4.Факты нарушения условий договора оформляются актами, которые подписываются обеими Сторонами. Если представитель одной из Сторон отказался подписывать акт или не прибыл на место составления акта по вызову, акт подписывают не менее трех свидетелей.

Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

4.5.Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

**5. СРОК И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1.Договор заключается сроком не менее 1 года и не более 5 лет и вступает в силу с момента подписания договора сторонами (но не позднее 30 дней с даты подписания договора).

5.2.Договор пролонгируется на тот же срок, если ни одна из Сторон не заявит о его прекращении за 30 дней до окончания срока действия договора.

5.3.Договор может быть расторгнут досрочно:

- по соглашению Сторон;

- на основании решения общего собрания Собственников по причине нарушения условий договора при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 60 дней;

- на основании решения суда;

- при ликвидации Управляющей организации, как юридического лица, либо ограничения в установленном законодательством порядке ее уставной правоспособности, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору;

- прекращение права собственности Собственника на помещение в многоквартирном доме.

**6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1.В случае необходимости представления уведомления по вопросам, связанным с реализацией данного договора, оно должно быть исполнено в письменной форме и направлено по адресу, указанному в настоящем договоре. Уведомление в Управляющую организацию следует направлять по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.2.Настоящий договор определяет полный объем договоренности между сторонами и подразумевает, что не существует более никаких других договоров или договоренностей, письменных или устных, действующих между Сторонами, относительно данного жилищного фонда, вопросов их управления и эксплуатации.

6.3.Настоящий договор составлен на \_\_\_\_\_\_\_\_\_ листах в 1-м экземпляре, хранится у Управляющей организации. Собственники вправе получить ксерокопию настоящего договора.

6.4.Независимость частей договора.

В случае, если какая-либо часть или части настоящего договора будут признаны недействительными, незаконными или неприемлемыми к исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности и выполнимости других его частей и приложений.

6.5.Разрешение споров.

6.5.1.Споры, возникающие между Собственником и Управляющей организацией в процессе реализации настоящего договора, решаются по согласованию сторон. При не достижении согласия спор передается на рассмотрение суда.

6.5.2.Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться сторонами в письменной форме.

6.6.При изменении законодательства или принятии соответствующих решений участниками договора договор подлежит привидению в соответствие в месячный срок.

6.7.В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. Новый Собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

6.8.Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему договору, разглашение которой способно нанести сторонами имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная сторона обязуется возместить другой стороне весь нанесенный ущерб

**7. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ**

Неотъемлемой часть настоящего договора являются:

- Список собственников (индивидуально);

- Перечень коммунальных услуг(приложение 1 к договору управления);

-Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилья (составляется индивидуально при заключении договора с управляющей организацией);

-Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организацией и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений (составляется индивидуально при заключении договора с управляющей организацией).

**8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Собственник(и) (представитель собственника):**[[1]](#footnote-1) |  | **Управляющая организация**: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (наименование Собственника, при необходимости) |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (должность) |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  (подпись) (фамилия, инициалы) |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  (подпись) (фамилия, инициалы) |
| печать Собственника (для организаций) |  | печать Управляющей организации |
| Паспортные данные (для Собственников граждан): |  | Банковские реквизиты: |
| паспорт серии\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан: (когда) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (кем) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (код подразделения) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  корреспондентский счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 1

к договору управления

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_

**Перечень коммунальных услуг, предоставляемых**

**собственникам помещений в многоквартирном доме по адресу:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

И т.д.

1. При нахождении помещения в общей долевой или совместной собственности нескольких лиц договор управления многоквартирным домом (включая все приложения к Договору) подписывается всеми сособственники Помещения в многоквартирном доме. [↑](#footnote-ref-1)