**Д О Г О В О Р №\_\_\_\_\_**

**управления многоквартирным домом**

г.Якутск "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.

«Управа Сайсарского округа» муниципальное казенное учреждение городского округа "город Якутск" (список жилого помещения – Приложение № 1 к настоящему договору), далее по тексту «Собственник», в лице Руководителя Сыромятникова Максима Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице Директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, далее по тексту «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь положениями законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом согласно Приложению №1 к настоящему договору (далее – Многоквартирный дом), проведенного в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 февраля 2006 года № 75. Протокол рассмотрения заявок по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № \_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2016 года хранится в «Управа Сайсарского округа» МКУ ГО "город Якутск".

По настоящему Договору Управляющая организация в течение согласованного в пункте 5.1 настоящего Договора срока за плату обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг, осуществление иной, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельности.

1.2. Под иными лицами, пользующимися помещениями (далее - Пользователи помещений), признаются: члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях.

1.3. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1.Управляющая организация обязана:**

2.1.1. В течение срока действия настоящего договора предоставлять Собственникам и Пользователям помещений коммунальные услуги, отвечающие требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, приведен в Приложении № \_\_\_\_\_\_\_ к настоящему договору. Изменения в данный перечень услуг вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

2.1.2. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов и иных правовых актов.

2.1.3. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, а также объемов работ и услуг, их стоимости за весь период действия настоящего договора содержится в Приложении № \_\_\_\_\_\_\_, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в Приложении № 4 обязательств становится невозможным, либо нецелесообразным, Управляющая организация обязана выполнять те работы и услуги, выполнение которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим договором (организатором открытого конкурса) должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки и нарушения за свой счет.

2.1.4. 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).

2.1.5. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, переданные управляющей организации собственниками на хранение либо созданные управляющей организацией по поручению собственников и за их счет, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищно-строительному кооперативу, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, при выборе Собственниками непосредственного управления. В случае если за 30 дней до прекращения договора управления собственниками помещений способ управления многоквартирным домом не выбран, документы подлежат передаче организатору открытого конкурса по отбору управляющей организации. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

2.1.6. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении.

2.1.7. Осуществлять контроль за соблюдением договоров с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством подаваемых в Многоквартирный дом коммунальных ресурсов, а при наличии в Многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета вести их учет.

2.1.8. Обеспечить оплату всех видов услуг организациям, осуществляющим обслуживание дома и предоставление коммунальных услуг.

2.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников и пользователей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2.1.10. Рассматривать жалобы (заявления, требования, претензии) Собственников и Пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В течение 3 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять заявителю извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

2.1.11. Осуществлять контроль за использованием жилых и нежилых помещений по назначению, за наличием разрешения на выполнение работ по переоборудованию и перепланировке помещения. Проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия. Указанные проверки должны проводиться Управляющей организацией не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении Собственника или Пользователя, то не чаще 1 раза в 3 месяца.

2.1.12. При непредставлении Собственником или Пользователем показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета более 3 месяцев подряд Управляющая организация не позднее 15 дней со дня истечения указанного 3-месячного срока обязана провести проверку и снять показания прибора учета, но не чаще 1 раза в 3 месяца. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником или Пользователем производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.1.13. Информировать Собственников, Пользователей 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.

2.1.14. Обеспечивать доступ Собственников и Пользователей помещений к информации о деятельности Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом в соответствии со Стандартами раскрытия информации, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731, путем обязательного опубликования такой информации на официальном сайте в сети Интернет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(указывается адрес сайта)

2.1.15. Обеспечить не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предоставление Собственникам и Пользователям платежных документов на оплату услуг по настоящему Договору через почтовый ящик.

2.1.16. Принимать от Собственников и Пользователей плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги.

2.1.17. Производить непосредственно при обращении Собственника и (или) Пользователя проверку правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты за коммунальные услуги, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать документы, содержащие правильно начисленные платежи. Указанные действия Управляющая организация вправе осуществлять самостоятельно либо с привлечением третьих лиц, о чем уведомить Собственников либо Пользователей помещений путем размещения соответствующей информации в платежных документах либо на досках объявлений, расположенных в подъездах Многоквартирного дома.

2.1.18. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. Предоставлять Собственникам и Пользователям по их требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета.

2.1.19. Принимать от Собственников и Пользователей помещений показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета по телефону, посредством сети Интернет и прочими способами, заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания. Проводить проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и достоверности предоставленных Собственниками и Пользователями сведений об их показаниях.

2.1.20. В случае предоставления услуг (выполнения работ) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, снизить размер платы в соответствии с действующим законодательством.

2.1.21. При предоставлении в расчетном периоде Собственнику или Пользователю помещений коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов, размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения Собственника или Пользователя от оплаты такой услуги.

2.1.22. При перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу, рассчитываемый при отсутствии коллективного (общедомового), индивидуального или общего (квартирного) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, снижается на размер платы за объем не предоставленной коммунальной услуги.

2.1.23. При временном (более 5 полных календарных дней подряд) отсутствии Собственника или Пользователя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, осуществлять перерасчет размера платы за предоставленную коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению. Перерасчет размера платы производится пропорционально количеству дней периода временного отсутствия Собственника или Пользователя. Перерасчет размера платы осуществляется Управляющей организацией в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления Собственника или Пользователя о перерасчете, поданного до начала периода временного отсутствия или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия.

Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчету в том случае, если осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению. Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием Собственника или Пользователя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

2.1.24. Предоставлять Собственнику или Пользователю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды, а также документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

2.1.25. Участвовать во всех проводимых проверках (в том числе проводимых по инициативе Собственника или Пользователя), в инспекциях общего имущества Многоквартирного дома, в составлении актов о снижении объемов и (или) качества предоставляемых коммунальных услуг, а также в составлении актов о предоставлении услуг (выполнении работ) по содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.1.26. Направлять уведомление Собственникам помещений в Многоквартирном доме о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме с указанием перечня работ и их стоимости.

2.1.27. При управлении и эксплуатации многоквартирного дома руководствоваться и строго соблюдать требования действующего законодательства в том числе:

- Федеральный закон Российской Федерации №52-ФЗ от «30» марта 1999 года «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

- Федеральный закон Российской Федерации №69-ФЗ от «21» декабря 1994 года «О пожарной безопасности».

- Федеральный закон от 07.12.2011 N 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».

- Федеральный закон Российской Федерации №390-ФЗ «28» декабря 2010 года «О безопасности».

- Федеральный закон от 21.07.1997 N 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов».

- Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

- Закон Российской Федерации «07» февраля 1992 года №2300-1 «О защите прав потребителей».

- Постановление Правительства Российской Федерации от «06» мая 2011 г. N 354 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

- Постановление Правительства Российской Федерации от «23» мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (в ред. Постановлений Правительства РФ от 21.07.2008 N 549, от 29.07.2010 N 580, от 06.05.2011 N 354 (ред. 27.08.2012).

- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 (ред. от 26.03.2014) "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".

- Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

- Методическое пособие по содержанию и ремонту жилого фонда МДК 2-04.2004 утвержденным Госстроем РФ.

- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

- Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. N 390 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации».

- Постановление Правительства Российской Федерации от 10 февраля 1997 г. N 155 «Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов».

- Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме").

- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от «10» июня 2010 года №64 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10» (вместе с «СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы).

**2.2. Управляющая организация имеет право:**

2.2.1. Приостанавливать, ограничивать и (или) прекращать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, предоставление коммунальных услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты оказанной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника (Пользователя).

2.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников и Пользователей задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (общего имущества).

2.2.3. Использовать сведения, относящиеся к предмету и Сторонам настоящего договора, для создания электронных баз данных, а также для обработки персональных данных Собственников и Пользователей помещений в многоквартирном доме, исключительно в целях исполнения Договора и в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

**2.3. Собственники и иные Пользователи помещений обязаны**:

2.3.1. Собственники помещений обязаны в соответствии со статьей 445 Гражданского Кодекса Российской Федерации заключить настоящий Договор с Управляющей компанией на настоящих условиях.

2.3.2. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников и Пользователей, технические, противопожарные и санитарные правила со​держания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

2.3.3. В кратчайшие сроки возмещать вред, причиненный имуществу других Собственников и (или) Пользователей, либо общему имуществу в многоквартирном доме.

2.3.4. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также за предоставленные коммунальные услуги.

2.3.5. В случае, если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды, а также электрической энергии и газа:

- обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего Договора для снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям, но не чаще 1 раза в 3 месяца;

- ежемесячно в период с 23-го по 25-е число снимать показания индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно и передавать полученные показания Управляющей организации не позднее 26-го числа текущего месяца, кроме случаев, когда решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме действия по снятию показаний индивидуальных приборов учета обязана совершать Управляющая организация;

- производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе. Если прибор учета не поверен, либо нарушено его опломбирование, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

- нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

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

2.3.7. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников или Пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

2.3.8. Обеспечить в течение трех рабочих дней с момента получения уведомления или обращения доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее им помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического оборудования, находящегося в помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ, осмотров приборов учета и контроля, а также в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимых ремонтных работ – немедленно.

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

2.3.10. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

- установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры;

- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации;

- нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа).

**2.4. Собственники и иные Пользователи имеют право:**

2.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

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

2.4.3. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

2.4.4. 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 продолжительность.

2.4.5. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем неустоек (штрафов, пеней) потребителю, а также иную информацию в соответствии с действующим законодательством и положениями настоящего договора о предоставлении коммунальных услуг.

2.4.6. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

2.4.7. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов.

2.4.8. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом знакомиться в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающем 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;

- получать ежегодный отчет Управляющей организации о выполнении условий Договора управления за предыдущий календарный год в срок до первого апреля текущего календарного года;

- при обращении получать от ответственных лиц информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и (или) выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- требовать от ответственных лиц устранения выявленных нарушений и проверку полноты и своевременности их устранения;

- участвовать в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома;

- знакомится с содержанием технической документации Многоквартирного дома.

1. **РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1.1. Оплата услуг Управляющей организации в соответствии со статьями 153, 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, производится гражданами являющимся нанимателями, пользователями, собственниками, арендаторами жилых помещений проживающих в многоквартирном доме.

3.1.2. Размер платы за жилое помещение в многоквартирном доме для населения Городского округа «город Якутск» ежегодно устанавливается Постановлением Главы Окружной администрации «город Якутск», что не является основанием для внесения изменений в договор.

3.1.3. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у нанимателей, пользователей, собственников, арендаторов жилых помещений с момента начала срока действия настоящего Договора (с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года).

3.1.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем:

- для Собственников и нанимателей жилых помещений - счета-квитанции;

- для Собственников и пользователей нежилых помещений - счета на оплату оказанных услуг и выполненных работ.

3.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, собственник вправе оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.

3.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитан в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материалов стен, других параметров, от объема и количества обязательных работ и услуг, а также в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 26.03.2014) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором.

4.2. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие непредставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества независимо от его вины.

Управляющая организация освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов управляющей организации или действия (бездействие) управляющей организации, включая отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

4.3. Собственники и Пользователи помещений вправе потребовать от управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

4.4. Управляющая организация отвечает перед Собственниками и Пользователями помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.5. Факт нарушения Управляющей организацией условий Договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Собственником и (или) Пользователем помещений в многоквартирном доме, и представителем Управляющей организации, либо вступившим в законную силу судебным решением.

В случае неявки представителя Управляющей организации на комиссионное обследование или отказа представителя Управляющей организации подписать акт, Собственник (представитель Собственника) вправе привлечь других Собственников (Пользователей) Многоквартирного дома для его составления.

4.6. Собственники и Пользователи помещений в многоквартирном доме отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

**4.7. Обеспечение исполнения обязательств Управляющей организацией.**

4.7.1. Исполнение Управляющей организацией обязательств перед Собственниками и Пользователями помещений в Многоквартирном доме по возмещению убытков вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств, вытекающих из Договора управления многоквартирным домом, а также по возмещению вреда, причиненного общему имуществу Собственников и (или) нанимателей обеспечиваются предоставлением в их пользу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(указывается способ обеспечения исполнения обязательств)

Размер обеспечения исполнения Управляющей организацией обязательств составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в месяц.

4 .7.2. Собственники и(или) Пользователи помещений в Многоквартирном доме вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет предоставленного обеспечения. В случае реализации обеспечения полностью или частично, Управляющая организация гарантирует возобновление обеспечения до установленного настоящим Договором размера не более чем в 30-дневный срок.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Договор заключается сроком на три года и вступают в силу с момента подписания сторонами.

5.2. Договора продлеваются не более чем на три месяца, в следующих случаях:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные [статьей 164](https://docviewer.yandex.ru/r.xml?sk=1b9b7ae15bc82e7fe087d2e3d9fa42d4&url=consultantplus%3A%2F%2Foffline%2Fref%3D45A931F86F73B83703FC6AB471A0E47B959932B5530B3EA1B5370A7700587514480CB86A9107221250b7E%22+%5Co+%22%5C%22%D0%96%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D1%89%D0%BD%D1%8B%D0%B9+%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81+%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9+%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8%5C%22+%D0%BE%D1%82+29.12.2004+N+188-%D0%A4%D0%97+%28%D1%80%D0%B5%D0%B4.+%D0%BE%D1%82+21.07.2014%29%7B%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%81%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%82%D0%9F%D0%BB%D1%8E%D1%81%7D) Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

5.3. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

-при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

-на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего договора с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта.

5.4. Собственники вправе отказаться от исполнения настоящего договора в порядке и по основаниям, предусмотренным статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.5. По требованию Собственников договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае, если Управляющей организацией в 30-дневный срок не возобновлено обеспечение исполнения обязательств в установленном настоящим договором размере.

1. **ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

6.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника, либо Пользователя помещения в многоквартирном доме в течение трех рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;

- справки о сумме собранных с собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;

- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;

- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в том числе диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственники и Пользователи помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

6.2. Собственники и Пользователи помещений вправе в течение 3-х месяцев по истечении каждого года с начала действия Договора и за 15 дней до окончания срока действия Договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации перед Собственниками помещений в Многоквартирном доме о выполнении Договора управления многоквартирным домом, включающем 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.

6.3. Письменные претензии Собственников и (или) Пользователей о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок.

6.4. 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.

1. **ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ**

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Список жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах (Приложение № \_\_\_\_);

- Акт о состоянии общего имущества собственников помещений (Приложение № \_\_\_\_);

- Перечень коммунальных услуг (с учетом содержания общего имущества многоквартирного дома), предоставляемых Собственникам и пользователям помещений (Приложение № \_\_\_\_\_);

- Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилья (Приложение № \_\_\_).

|  |
| --- |
| 1. **Юридические адреса сторон:**
 |
| "Собственник" | "Управляющая организация" |

|  |  |
| --- | --- |
| «Управа Сайсарского округа» МКУ ГО «город Якутск», РФ, РС (Я), 677008, г. Якутск, ул. Винокурова, д. 21 |  |
| Тел./факс: 40-23-66 |  |
| ИНН/КПП 1435227665/143501001 |  |
|  |
| ГРКЦ НБ РС(Я) Банка России г. Якутск |  |
| БИК 049805001 |  |
| л/с 03017035344 |  |

 Руководитель Директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ М.В.Сыромятников / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П. М.П.

Приложение № 1

к договору № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Муниципальное жилое помещение |
| п/н | Территория | Улица | Дом | Корп |
| 1.​ | г. Якутск | Кеши Алексеева | 9 | 2 |

|  |
| --- |
| Юридические адреса сторон: |
| "Собственник" | "Управляющая организация" |

|  |  |
| --- | --- |
| «Управа Сайсарского округа» МКУ ГО «город Якутск», РФ, РС (Я), 677008, г. Якутск, ул. Винокурова, д. 21 |  |
| Тел./факс: 40-23-66 |  |
| ИНН/КПП 1435227665/143501001 |  |
|  |
| ГРКЦ НБ РС(Я) Банка России г. Якутск |  |
| БИК 049805001 |  |
| л/с 03017035344 |  |

 Руководитель Директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ М.В.Сыромятников / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П. М.П.

СОСТАВ

общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 3

к договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.

**Перечень**

**работ и коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(с учетом содержания общего имущества многоквартирного дома)