ПРОЕКТ

Договор №

управления многоквартирным домом

пгт. Уренгой «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024 г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, именуемые также по тексту договора «Стороны», на основании протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем::

1. **Общие положения**
   1. В соответствии с настоящим договором Собственники помещений поручают, а Управляющая организация обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - МКД), расположенном на территории поселка городского типа Уренгой, предоставлять коммунальные услуги гражданам, проживающим в МКД на законных основаниях, осуществлять иную направленную на достижение целей управления общим имуществом в МКД деятельность.
   2. Настоящий договор заключен по результатом проведенного Администрацией поселка городского типа Уренгой открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, состоявшегося «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024 года, протокол № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024 года.
   3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД).
   4. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации: «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.06 г. № 491 (далее - Правила содержания общего имущества), «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.03г. № 170 (далее Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда), Федеральным законом от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах и порядке их оказания и выполнения» вместе Правилами оказания услуг и выполнения работ необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД», также правовыми актами органов местного самоуправления поселка городского типа Уренгой, все вместе именуемые в дальнейшем Правилами.
   5. Высшим органом управления МКД является общее собрание Собственников помещений в Многоквартирном доме.

**2. Предмет договора и общие положения**

2.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: согласно приложению № 5 к настоящему договору.

Управление многоквартирным домом осуществляется с целью:

* обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания;
* надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
* обеспечения реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
* обеспечения предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

2.2. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, Собственники нежилых помещений или владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего договора указанные лица именуются пользователями помещений.

2.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников и пользователей помещений в период срока действия договора, установленного п.11.1 настоящего договора.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении 1 к настоящему договору. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается управляющей организации в срок не позднее 30 дней с момента заключения настоящего договора.

2.5. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан в жилых помещениях и пользования нежилыми помещениями путем оказания услуг по управлению по перечню, приведенному в Приложении № 2 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения.

2.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по текущему ремонту и надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по перечню и объему работ, услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, определяемых Приложением № 3 к настоящему договору, в зависимости от степени благоустройства, состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с «Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» утвержденным Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290.

2.7. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:

* необходимый объем работ по капитальному ремонту,
* стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта,
* общая стоимость работ по проведению капитального ремонта,
* срок начала работ по проведению капитального ремонта,
* порядок финансирования капитального ремонта,
* сроки возмещения расходов,

- прочие связанные с проведением капитального ремонта условия.

Решение о проведении капитального ремонта дома принимается общим собранием собственников в соответствии с действующим законодательством. Решение об оплате расходов на капитальный ремонт принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Собственниками и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и нормативно-правовыми актами Российской Федерации и ЯНАО.

2.8. Решение о проведении мероприятий по повышению энергетической эффективности дома, энергосбережению, принимается общим собранием собственников в соответствии с действующим законодательством. Решение об оплате расходов на данные мероприятия принимается с учетом предложений энергоснабжающих организаций, Управляющей организации о необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования мероприятий, сроках возмещения расходов и других предложений.

2.9. Проведение мероприятий по повышению энергетической эффективности дома, энергосбережению, может осуществляться за счет платы за содержание и текущий ремонт в соответствии с действующим законодательством.

2.10. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах Собственников помещений.

Соответствующие отношения Управляющей организации с Собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Управляющей организацией с Собственниками жилых и нежилых помещений после принятия соответствующего решения Собственниками помещений в порядке, установленном ЖК РФ.

2.11. Управляющая организация обеспечивает пользователей помещений коммунальными услугами в зависимости от степени благоустройства жилого дома (жилого помещения): холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение (в том числе освещение помещений общего пользования).

2.12. Осуществляя управление по настоящему договору, Управляющая организация обязуется по заявкам пользователей помещений и за их счет оказывать услуги, работы, не вошедшие в Приложение 3 к настоящему договору.

2.13. Надлежащее содержание общего имущества в МКД должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности общего имущества в МКД;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) соблюдение прав и законных интересов граждан, проживающих в МКД на законных основаниях.

4) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг собственникам и нанимателям помещений в МКД, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354;

5) организацию и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок;

6) организация сбора отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.

7) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий.

**3. Обязанности сторон**

**3.1. Собственники жилых (нежилых) помещений МКД обязаны:**

3.1.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

3.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг (в части, не противоречащей ЖК РФ).

3.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.1.4. Осуществлять мероприятия по повышению энергетической эффективности дома, энергосбережению, выполнять предписания контролирующих органов, выданные в пределах их полномочий, как в отношении жилого (нежилого) помещения, так и в отношении общего имущества дома.

3.1.5. Содержать и поддерживать жилое помещение, санитарно-техническое, электрическое и иное оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет, текущий ремонт оборудования и самого жилого помещения.

Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц пользователей помещений.

3.1.6. Извещать Управляющую организацию в течение трех дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более десяти дней.

3.1.7. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги.

3.1.8. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях неиспользования собственниками нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные платежи.

3.1.9. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.1.10. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ.

3.1.11. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг содержания и ремонта общего имущества, а также коммунальных услуг.

3.1.12. Представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей, заключивших договоры социального найма и найма жилого помещения по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего договора.

**3.2. Управляющая организация обязана:**

3.2.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственников.

3.2.2. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

3.2.3. Управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами "г" - "ж" пункта 17 вышеуказанных Правил, с даты заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

3.2.4. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, определенным в настоящем договоре.

3.2.5. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее 30 (тридцати) дней с момента подписания настоящего договора.

В течение 5-ти дней с момента заключения настоящего Договора довести до сведения населения, проживающего в обслуживаемом жилищном фонде, что данный жилищный фонд и прилегающие территории обслуживаются Управляющей организацией, с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб, а также разместить проект договора управления в местах удобных для ознакомления Собственникам помещений.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным п. 2.5, 2.6, 2.7 настоящего договора и условиями конкурсной документации.

3.2.7. Обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг в порядке, предусмотренном п. 2.11 настоящего договора. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, уведомить нанимателей и собственников жилых помещений в МКД о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, выполнять заявки нанимателей и собственников жилых помещений в МКД в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.2.9. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг в течение установленного законодательством времени («Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.06 г. № 491).

3.2.10. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

3.2.11. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома.

3.2.12. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к работе в осенне-зимний период.

3.2.13. Обеспечить своевременное (за 10 календарных дней до предстоящего отключения) информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление). Сообщать об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

3.2.14. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

3.2.15. В порядке, установленном в п.6.6 настоящего договора, направлять Собственникам жилых и нежилых помещений, нанимателям, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

3.2.16. Рассматривать в течение 7 дней жалобы и заявления пользователей помещений, касающиеся предоставления жилищно-коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.2.17. Представлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном разделом 10 настоящего договора.

3.2.18. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

3.2.19. За тридцать дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК 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.

3.2.20. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

3.2.21. Выдавать Собственнику и лицам, пользующимся его помещением, выписки из лицевого счета.

3.2.22. На основании письменной заявки Собственников или лиц, пользующихся его помещением, направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или общему имущества многоквартирного дома.

3.2.23. Обеспечить возможность осуществления Собственниками контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

3.2.24. Заключить договоры с подрядными организациями, выполняющими работы и (или) оказывающими услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в случае отсутствия возможности самостоятельно выполнить работы и (или) оказать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

3.2.25. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354:

- холодная вода - круглосуточно, бесперебойно;

- водоотведение - бесперебойное, круглосуточно;

- отопление – бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода;

- электроснабжение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

- газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течение года.

3.2.26. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.2.27. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством и с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения пользователям жилых и нежилых помещений в порядке установленном Постановлением Правительства «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» от 13 августа 2006 г. № 491. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.2.28. Обеспечить своевременное информирование собственников и нанимателей помещений в МКД об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

3.2.29. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными собственником, нанимателем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с действующим законодательством.

3.2.30. Информировать нанимателей и собственников жилых помещений в МКД о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в подъездах МКД, а в случае личного обращения - немедленно.

3.2.31. Обеспечить предоставление от собственников данных для регистрационного учета граждан, проживающих в доме с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

3.2.32. Осуществлять ведение и хранение технической документации

3.2.33. Осуществлять работу по размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства информации, которая в соответствии с Федеральным законом «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ отнесена к компетенции лиц, осуществляющих деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами.

Договор управления многоквартирным домом должен быть размещен управляющей организацией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

3.2.34. Предоставлять отчетность Организатору конкурса в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ, субъекта РФ и органа местного самоуправления.

3.2.35. Осуществлять начисление и сбор платы за жилое помещение и коммунальные услуги или заключить договор со специализированной организацией, осуществляющей деятельность по начислению платы за жилое помещение и коммунальные услуги и (или) приему платежей за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.36. Организовывать селективный сбор ТБО на территории МКД.

3.2.37. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома с составлением акта по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений общего пользования.

3.2.38. Принимать участие в комиссиях по обследованию помещений в МКД, создаваемых при Администрации поселка городского типа Уренгой, с составлением соответствующих актов осмотра (технического состояния) помещений в МКД.

3.2.39. Осуществлять контроль за исполнением гражданами, проживающими в МКД, Правил пользования жилыми помещениями.

3.2.40. Разрабатывать и представлять Организатору конкурса по требованию иную информацию в рамках оказания услуг по управлению МКД.

3.2.41. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.2.42. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.2.43. Управляющая организация представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления, а также размещает указанный отчет в системе.

**4. Права сторон**

**4.1. Собственники имеют право:**

4.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения жилищно-коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией жилищно- коммунальных услуг.

При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные для пользователей помещений приборы учета воды и тепловой энергии.

Собственники имеют право принять решение о заключении в многоквартирном доме, в порядке, установленном ЖК РФ, договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами

Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

**4.2. Собственники жилых (нежилых) помещений не вправе:**

4.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

4.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

4.2.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;

4.2.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

4.2.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

**4.3. Управляющая организации имеет право:**

4.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

4.3.2. Требовать от пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором. Право требования (в том числе в судебном порядке) оплаты своих услуг, а также оплаты коммунальных ресурсов Управляющая организация может передать ресурсоснабжающим и другим организациям на основании заключенных с ними договоров.

4.3.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине пользователей помещений.

4.3.4. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

4.3.6. В период действия Договора, управляющая организация вправе самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников.

4.3.7. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью граждан проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущербу общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорных органов, о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений.

4.3.8. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**5. Порядок расчетов**

**5.1. Порядок определения цены договора**

5.1.1. Цена договора управления, определенная по результатам открытого конкурса, устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, соответствует приложению № 5 к настоящему договору и действует на период выполнения Управляющей организацией установленного договором объема и перечня работ, услуг в течение одного года.

5.1.2. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг.

5.1.3. В части отношений по оплате и пользователями помещений ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг Управляющая организация участвует в расчетах, порядок ведения которых установлен в разделе 6 настоящего договора и договорах, заключаемых Управляющей организацией с соответствующими ресурсоснабжающими организациями. В случае изменения законодательства в части порядка расчетов за потребленные ресурсы, Управляющая организация вправе изменить порядок расчетов, уведомив заблаговременно об этом Собственников.

5.1.4. Цена договора управления устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Размер платы за содержание жилого помещения – плата, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за содержание и ремонт 1 м2 жилого помещения устанавливается в зависимости от категории жилого дома в соответствии с конкурсной документацией, настоящим договором и действует в течение одного календарного года. По истечении календарного года размер платы может быть проиндексирован с принятием решения на общем собрании собственников.

В случае изменения состава или объема работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, если такое изменение произошло в результате изменения законодательства Российской Федерации, либо на основании предписания контролирующих органов, выданных в пределах их полномочий и обязательных для исполнения собственниками помещений, Управляющая организация имеет право увеличить размер платы за содержание и текущий ремонт, предварительно уведомив Собственников помещений. Заключения дополнительного соглашения сторон o внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору не требуется.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**6. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги**

6.1. Плата за содержание и ремонт жилых помещений и плата за коммунальные услуги, оказываемые в соответствии с настоящим договором по каждому заселенному жилому помещению, вносятся из расчета размера такой платы Собственниками жилых помещений и нанимателями жилых помещений.

6.2. Установление размера платы за содержание и ремонт жилых помещений с учетом платы за капитальный ремонт общего имущества, мероприятий по повышению энергетической эффективности и ресурсосбережению в многоквартирном доме, производится на основании действующего законодательства РФ.

6.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плата за коммунальные услуги по нежилым помещениям МКД вносятся, исходя из расчета размера такой платы, Собственниками (пользователями) нежилых помещений.

6.4. Платежные документы на оплату услуг, представляются плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.5. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При этом Собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений и Собственники (пользователи) нежилых помещений имеют право вносить плату за содержание и ремонт жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома и за коммунальные услуги частями за прошедший месяц до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома и коммунальных услуг в счет будущих периодов.

**7. Порядок изменения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги или их размеров**

7.1. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых 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 Российской Федерации.

7.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7.3. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ Управляющей организацией производится перерасчет платы за содержание и ремонт помещений. В случае некачественного выполнения работ Собственники вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и соответственно пересчета размеров платы, либо безвозмездного устранения недостатков в соответствии с законодательством.

**8. Ответственность сторон**

8.1. Ответственность Управляющей организации:

8.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников и нанимателей жилых помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, нарушений правил проживания и содержания общего имущества, невыполнения предписаний контролирующих органов, а также вследствие действия непреодолимой силы.

8.1.2. Если Управляющая организация не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения за свой счет.

8.2. Ответственность Собственников:

8.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

8.2.2. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий или бездействия.

8.2.3. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

8.2.4. Собственники жилых помещений и владельцы нежилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей, Собственниками (пользователями) нежилых помещений).

8.3. Условия освобождения от ответственности

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

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

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

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

8.3.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение ущерба Собственникам, если докажет, что ущерб возник в результате неисполнения собственниками дома обязанностей по его содержанию, возникших до заключения настоящего договора, в том числе обязанности проведения капитального ремонта в соответствии с законодательством РФ.

**9. Порядок разрешения споров**

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

9.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**10. Порядок осуществления контроля**

10.1. Управляющая организация по окончании полугодия и года, в срок до 1-го числа месяца, следующего за отчетным периодом с момента действия настоящего договора, представляет отчет о выполнении условий настоящего договора и согласно приложений №№ 6.1-6.3:

- в письменном виде в Администрацию поселка городского типа Уренгой;

- собственникам помещений: на общих собраниях, на информационных стендах;

- на официальном сайте ГИС ЖКХ - dom.gosuslugi.ru

10.2. Управляющая организации обязана предоставлять по запросу Собственника помещения в многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

10.3. Собственник помещения в многоквартирном доме за 15 дней до окончания срока действия Договора имеет право ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, 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;

**11. Прочие условия**

11.1. Срок действия настоящего договора устанавливается **на три года** с момента его подписания Управляющей организацией на условиях конкурсной документации.

11.2. Срок действия договора может быть продлен в соответствии с действующим законодательством РФ и до заключения договора управления МКД с организацией, выигравшей конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на следующий период.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

11.4 Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации, в том числе в случае выбора Собственниками иного способа управления домом. В случае выбора Собственниками иного способа управления домом, действие договора прекращается с момента, определенного сторонами договора и зафиксированного в дополнительном соглашении.

11.5. Настоящий договор составлен на \_\_\_ листах, по одному экземпляру оригинала хранится у Управляющей организации и Собственников.

Копия подписанного Договора передается Организатору открытого конкурса (Администрация поселка городского типа Уренгой).

11.6. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор и отношении указанного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему договору по умолчанию. К новому Собственнику переходят права и обязанности предыдущего Собственника, возникшие исходя из условий настоящего договора.

В случае принятия закона или иного нормативно-правового акта, устанавливающего обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или нормативно-правовом акте, а действующий договор должен быть приведен в соответствие с ними.

11.7. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

11.8. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 2 - Перечень услуг (работ) по управлению;

Приложение № 3 – Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 4 - Акт обследования объектов;

Приложение № 5 – Адреса помещений, находящиеся в собственности Администрации поселка городского типа Уренгой с указанием стоимости услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;

Приложения №№ 6.1., 6.3. - Отчеты о проделанных работах за прошедший отчетный период;

Приложения №№ 6.2. - Информация по задолжникам за услуги на 1 число отчетного квартала;

Приложение № 7 - Реестр начисленных и оплаченных платежей за оказанные жилищно-коммунальные услуги;

Приложение № 8 - Информация по жалобам, заявлениям граждан;

**12. Адреса и реквизиты сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  МП | **Собственник**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  МП |