Приложение № 6.

к конкурсной документации на проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

**ДОГОВОР**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Мончегорск "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, лицензии № \_\_ от \_\_.\_\_.\_\_\_, с одной стороны, и **муниципальное казенное учреждение "Управление жилищно-коммунального хозяйства города Мончегорска",** в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющийся(еся) собственником(ами) жилых помещений в многоквартирном доме (далее - МКД), расположенном по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

действующего на основании Устава, именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления МКД (далее - Договор) о нижеследующем.

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1 Настоящий Договор управления многоквартирным домом заключается на основании проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол № от " " 2020 года). Собственник передает, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.3. В случае если жилое помещение передано по Договору социального найма и Договору найма жилого помещения гражданину (далее - наниматель) внаем, то все обязанности по настоящему Договору несет наниматель жилого помещения.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Указами Президента РФ, Постановлениями Правительства РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, а также иными нормативными правовыми актами, муниципальными правовыми актами, в части, не противоречащей действующему законодательству.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Цель настоящего Договора – надлежащее содержание общего имущества в МКД, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников помещений, нанимателей и иных граждан, проживающих в МКД.

2.2. Управляющая организация по заданию собственника обязуется выполнять работы по надлежащему управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД по адресу: г. Мончегорск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Собственникам (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.3. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору

2.4. Характеристика МКД на момент заключения Договора указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. **Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3.1.2. Нести ответственность перед собственниками и нанимателями за выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в жилищном фонде и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за обеспечение готовности инженерных систем.

Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Перечнем услуг работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 2 к настоящему Договору). В случае выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Производить самостоятельно или по договору со специализированной организацией начисление платы за жилищные услуги в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в МКД, информировать собственников о заключении договоров на предоставление данных услуг и порядке оплаты.

3.1.5. Принимать от собственника плату за жилищные услуги в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника и нанимателя, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника и нанимателя, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить собственника и нанимателя помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.11. Обеспечить доставку собственникам и нанимателям платежных документов, исполнителем не позднее 15-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом.

3.1.12. Обеспечить собственника и нанимателя информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах МКД.

3.1.13. Обеспечить по требованию собственника, нанимателя и иных лиц, действующих по распоряжению собственника или несущих с собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в течение 10 дней с даты обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. Согласовать с собственником и нанимателем время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.16. По требованию собственника и нанимателей производить сверку платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных действующим законодательством неустоек (штрафов, пеней).

3.1.17. Ежегодно не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом представлять отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год собственникам и нанимателям, путём размещения в местах общего пользования в МКД отчета о выполнении договора управления за предыдущий год. Размещать указанный отчет на информационных стендах в подъездах, в ГИС ЖКХ и на своем официальном сайте, в сети "Интернет", определенных действующим законодательством РФ.

Ежемесячно до 5 числа месяца следующего за отчётным представлять отчёт о результатах деятельности по управлению жилищным фондом за отчетный период в адрес муниципального казенного учреждения "Управление жилищно-коммунального хозяйства города Мончегорска".

3.1.18. На основании заявки собственника и нанимателя направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению(ям) собственника и нанимателя.

3.1.19. Представлять интересы собственника и нанимателя в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.20. Предоставлять собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.1.21. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на снижение оплаты работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.22. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД посредством ее размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ). Порядок, состав, сроки и периодичность размещения в информации о деятельности по управлению МКД и предоставления для ознакомления документов устанавливаются действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.23. В соответствии с постановление Правительства РФ "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросу договорных отношений между собственниками помещений в многоквартирных домах и ресурсоснабжающими организациями" от 13.07.2019 № 897 предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги.

3.1.24. Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в МКД.

3.1.25. Принимать от собственников помещений и нанимателей жилых помещений обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчёте размера платы за коммунальные услуги и обеспечивать их передачу в РСО.

3.1.26. По соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и нанимателям жилых помещений в предусмотренных законодательством РФ порядке и случаях.

3.1.27. Предъявлять к Собственнику и членам его семьи исковые требования о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению платы за услуги по настоящему Договору и иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.1.28. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.29. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством РФ.

3.2. **Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества собственников МКД на основании перечня работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.2.4. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.5. Управляющая организация вправе реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. **Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и в полном объеме производить оплату жилищных услуг, в срок, установленный п. 4.2. настоящего Договора.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям собственника и нанимателя при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно заключать договор на вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.4. **Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

4.2. Плата за жилищные услуги производится ежемесячно, до 25-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата, на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.11. настоящего Договора.

4.3. Неиспользование помещений собственниками и нанимателями не является основанием невнесения платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества.

4.4. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в приложении 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении собственника и нанимателя.

4.5. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную законодательством Российской Федерации продолжительность, Управляющая организация совместно с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами рассматривает указанные обращения, проводит проверку фактов, изложенных в обращениях, устраняет выявленные нарушения и направляет информацию о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.7. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансовым платежом за несколько расчетных периодов вперед.

4.8. Очередность погашения требований по денежным обязательствам собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.9. Услуги и работы, оказанные Управляющей организации, и не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить собственнику и нанимателю неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив сумму в размере неустойки на счет, указанный собственником и нанимателем. По желанию собственника и нанимателя неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД, собственник и наниматель обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством.

**6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ**

**ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ**

**И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ**

**НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями.

6.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. 6.3-6.6 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль (муниципальный контроль) над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и нанимателя, общему имуществу МКД. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы собственником и нанимателем за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия собственника и нанимателя.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или собственником и нанимателем своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), собственника (члена семьи собственника) подрядной организации, свидетелей (членов совета МКД, соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника; описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и собственника (члена семьи собственника)

6.6. Акт составляется в присутствии собственника (члена семьи собственника), права которого нарушены. При отсутствии собственника (члена семьи собственника) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, членов совета МКД, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается собственнику (члену семьи собственника) под расписку.

6.7. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

**7. Срок действия договора, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ**

7.1. Договор заключается сроком на 3 (три) года и действует с «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2020 года по «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2023 года.

7.2. Срок действия Договора управления многоквартирным домом может быть продлен на срок не более чем на 3 месяца, в случае если другая Управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления многоквартирным домом", не приступила к выполнению Договора управления многоквартирным домом.

7.3. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора;

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, и принятия решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем представления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях к настоящему Договору (более 3 случаев, в отношении которых составлен [Акт](consultantplus://offline/ref=88F117C5FE57A3998445C3C4D83F66033D63D9A1FF24CFE39032C9359CF87CC3BCA3B216D82A875824AD9FA7Q955J));

в) в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.5. По соглашению Сторон или по инициативе одной из Сторон Договор может быть изменен или расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.6. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через 60 дней с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.7. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, ТСЖ и Собственниками.

7.8. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника, нанимателя или арендатора по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.9. В случае переплаты Собственником, нанимателем или арендатором средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника, нанимателя или арендатора о сумме переплаты, получить распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.10. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.11. В случаях, предусмотренных законодательством, Договор расторгается в судебном порядке.

7.12. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, либо одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

**8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ "О персональных данных" стороны дают согласие на обработку персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре.

8.2. При эксплуатации сетей Управляющая организация и собственник руководствуются следующим разграничением ответственности:

Электрические сети. В эксплуатационной ответственности собственника помещения находятся: вводной щит с аппаратами защиты и приборами учета, распределительная сеть в помещении. В эксплуатационной ответственности Управляющей организации находятся: вводной щит дома, распределительная сеть до электросчетчика помещения. Границей эксплуатационной ответственности является клеймовая коробка электросчетчика.

Система водоотведения. В эксплуатационной ответственности собственника помещения находятся: горизонтальные участки канализационного трубопровода с сантехническим оборудованием и санитарными приборами внутри помещения. В эксплуатационной ответственности Управляющей организации находятся: общедомовые горизонтальные и вертикальные участки канализационного трубопровода, выпуски из колодцев наружной сети водоотведения. Границей эксплуатационной ответственности является раструб канализационного тройника на горизонтальном участке трубопровода канализация внутри помещения.

Система холодного и горячего водоснабжения. В эксплуатационной ответственности собственника помещения находятся: распределительная сеть горячего и холодного водоснабжения с приборами учета, сантехническое оборудование и санитарные приборы. В эксплуатационной ответственности Управляющей организации находятся: общедомовые приборы учета, разводящие и стояковые трубопроводы холодного и горячего водоснабжения с запорной арматурой на врезках к распределительным сетям помещений. Границей эксплуатационной ответственности системы отопления является запорная арматура на врезках к распределительным сетям помещений.

8.3. Размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договорам управления жилищным фондом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу. Обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей организацией собственнику, причитающихся в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по Договорам управления жилищным фондом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственника помещений в жилищном фонде. Собственник вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитан в соответствии с требованиями, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления многоквартирным домом" и составляет сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ коп.:**

8.4. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством по заявлению одной из Сторон.

8.5. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в Договоре, будут разрешаться путем переговоров. При неурегулировании спорных вопросов путем переговоров, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться нормами действующего законодательства РФ обязательными для исполнения.

**11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ**

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 1);

2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 2).

**12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Муниципальное казенное учреждение "Управление жилищно-коммунального хозяйства города Мончегорска"**  Юридический и почтовый адрес: 184511,  Мурманская обл., г. Мончегорск,  ул. Нюдовская, д. 14  тел./факс 8 (81536) 74005 / 72003  ИНН 5107913161, КПП 510701001  л/с 03493436840 в УФК по Мурманской области  р/с 40204810840300007024  Отделение Мурманск г. Мурманск,  БИК 044705001 ОГРН 1105107000294  ОКПО 64712554 ОКАТО 47415000000  ОКТМО 47715000 ОКОГУ 4210007  ОКФС 14 ОКОПФ 75404  ОКВЭД-68.32.1  **Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |  |  |

Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом

от "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ**

**о состоянии общего имущества   
в многоквартирном доме**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Мончегорск, ул.

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)

3. Серия, тип постройки

4. Год постройки

5. Степень износа по данным государственного технического учета

6. Степень фактического износа

7. Год последнего капитального ремонта

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу

9. Количество этажей

10. Наличие подвала

11. Наличие цокольного этажа

12. Наличие мансарды

13. Наличие мезонина

14. Количество квартир

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)

18. Строительный объем куб. м

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м

20. Количество лестниц 2 шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)

кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров кв. м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) кв. м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наимено­вание конструк­тивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1. Фундамент |  |  |
| 2. Наружные и внутренние капитальные стены |  |  |
| 3. Перегородки |  |  |
| 4. Перекрытия |  |  |
| чердачные |
| междуэтажные |  |  |
| подвальные |  |  |
| (другое) |  |  |
| 5. Крыша |  |  |
| 6. Полы |  |  |
| 7. Проемы |  |  |
| окна |
| двери |  |  |
| (другое) |  |  |
| 8. Отделка |  |  |
| внутренняя |
| наружная |  |  |
| (другое) |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наимено­вание конструк­тивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование |  |  |
| ванны напольные |
| электроплиты |  |  |
| телефонные сети и оборудование |  |  |
| сети проводного радиовещания |  |  |
| сигнализация |  |  |
| мусоропровод |  |  |
| лифт |  |  |
| вентиляция |  |  |
| (другое) |  |  |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг |  |  |
| электроснабжение |
| холодное водоснабжение |  |  |
| горячее водоснабжение |  |  |
| водоотведение |  |  |
| газоснабжение |  |  |
| отопление (от внешних котельных) |  |  |
| отопление (от домовой котельной) печи |  |  |
| калориферы |  |  |
| АГВ |  |  |
| (другое) |  |  |
| 11. Крыльца |  |  |

Приложение № 2

к договору управления многоквартирным домом от "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_** | | | | | | |
|  |  |  |  | |  | |
|  |  |  |  | |  | |
|  |  |  | **1974** | | год | |
|  |  | **Общая полезная площадь помещений:** | **\_\_\_\_\_** | | м2 | |
|  |  | **Общая площадь жилых помещений:** | **\_\_\_\_\_** | | м2 | |
|  |  | **Общая площадь нежилых помещений:** | **\_\_\_\_\_** | | м2 | |
|  |  | **Площадь мест общего пользования (общего имущества)** | **\_\_\_\_** | | м2 | |
|  |  |  |  | |  | |
| № п/п | **Наименование работ, услуг** | **Периодичность оказания работ, услуг** | **Годовая плата, руб.** | | Стоимость на 1 кв.м общей площади, руб./мес | |
| 1 | **2** | **3** | **4** | | 5 | |
|  | **I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов** | | | | | |
| 1 | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов | 2 раза в год | |  | |  |
| 2 | Работы, выполняемые в зданиях с подвалами | 2 раза в год | |  | |  |
| 3 | Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов | 2 раза в год | |  | |  |
| 4 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов | 1 раз в год | |  | |  |
| 5 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов | - | |  | |  |
| 6 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов | - | |  | |  |
| 7 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов | 2 раза в год | |  | |  |
| 8 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: | 1 раз в год | |  | |  |
| 9 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов | 2 раза в год | |  | |  |
| 10 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах | 1 раз в год | |  | |  |
| 11 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов | 1 раз в год | |  | |  |
| 12 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 1 раз в год | |  | |  |
| 13 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 2 раза в год | |  | |  |
|  | **II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** | | | | | |
| 14 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов | - | |  | |  | |
| 15 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов | по заявкам | |  | |  | |
| 16 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах | - | |  | |  | |
| 17 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах, в т.ч.: |  | |  | |  | |
| 18 | Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах | по плану-графику | |  | |  | |
| 19 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах | по плану-графику | |  | |  | |
| 20 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме | по плану-графику | |  | |  | |
| 21 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме | - | |  | |  | |
| 22 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме | - | |  | |  | |
|  | **III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме** | | | | | |
| 23 | Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч.: |  | |  | |  |
| 23.1. | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей | 3 раза в неделю | |  | |  |
| 23.2. | Мытьё лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей , | 1 раз в месяц | |  | |  |
| 23.3. | Влажная протирка элементов лестничных клеток: стен, подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств | 1 раз в год | |  | |  |
| 23.4. | Мытьё окон | 1 раз в год | |  | |  |
| 23.5. | Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирных домов | 2 раза в год | |  | |  |
| 24 | Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период: |  | |  | |  |
| 24.1. | Очистка люков колодцев, пожарных гидрантов | 5 раз в год | |  | |  |
| 24.2. | Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя более 2 см (усовершенствованное покрытие) в дни снегопада | в дни снегопада | |  | |  |
| 24.3. | Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см (усовершенствованное покрытие) в дни без снегопада | 1 раз в неделю | |  | |  |
| 24.4. | Очистка территории от наледи и льда с предварительной обработкой хлоридами | 1 раз в месяц | |  | |  |
| 24.5. | Посыпка территории песком в дни гололёда | в дни гололёда | |  | |  |
| 24.6. | Очистка урн от мусора | 1 раз в неделю | |  | |  |
| 24.7. | Сметание снега со ступеней и площадок | 5 раз в неделю | |  | |  |
| 25 | Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: |  | |  | |  |
| 25.1. | Подметание территории с усовершенствованным покрытием | 2 раза в месяц | |  | |  |
| 25.2. | Очистка урн от мусора | 1 раз в неделю | |  | |  |
| 25.3. | Подметание ступеней и площадок | 1 раз в месяц | |  | |  |
| 26 | Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в т.ч.: |  | |  | |  |
| 26.1. | Содержание контейнерной площадки | ежедневно | |  | |  |
| 27 | Работы по обеспечению требований пожарной безопасности | 2 раза в год | |  | |  |
| 28 | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения, в т.ч.: |  | |  | |  |
| 28.1. | Диспетчерская служба | круглосуточно | |  | |  |
| 28.2. | Аварийное обслуживание внутридомовых инженерных сетей (водоснабжение, отопление, электроснабжение) | круглосуточно | |  | |  |
|  | **IV. Коммунальные ресурсы на содержание общего имущества.** | | | | | |
| 29.1. | Холодная вода |  | |  | |  |
| 29.1. | Горячая вода |  | |  | |  |
| 29.1. | Компонент ТЭ |  | |  | |  |
| 29.1. | Водоотведение |  | |  | |  |
| 29.1. | Электроэнергия |  | |  | |  |
|  |  |  | |  | |  |
|  | **Итого** |  | |  | |  |