**Приложение к конкурсной документации № 4**

**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОР №**

**управления многоквартирным жилым домом**

п.Караванный «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 г.

Настоящий договор заключен в соответствии с результатами открытого конкурса по выбору управляющей организации управления многоквартирным домом (протокол № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_) между: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющегося на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ собственником помещения, расположенного по адресу: п.Караванный улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом №\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., именуемый в дальнейшем **«Собственник»** с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор с целью управления многоквартирным домом, обеспечения прав Собственника по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению общим имуществом.

**1. Предмет договора.**

1.1 Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг Собственнику помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.2. Собственник в многоквартирном доме по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

имеющий на праве собственности жилые и нежилые помещения и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в размере, пропорциональном размеру общих площадей вышеуказанных помещений (Приложение № 2 к настоящему договору), передает, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств Собственника в соответствии с указанными долями Собственника в целях:

-обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями собственниками нежилых помещений;

-обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;

-обеспечения Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями, жилищно-коммунальными услугами;

-решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

Копии правоустанавливающих документов Собственника на помещения в многоквартирном доме прилагаются к договору и являются его неотъемлемой частью.

 **2. Обязанности и права Управляющей организации.**

2.1. Управляющая организация должна обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, своевременный ремонт и надлежащее содержание в исправном состоянии общего имущества в многоквартирном доме, своевременный ремонт и бесперебойную работу внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования в соответствие с требованиями нормативных документов, СанПиН, СНиП, ГОСТ. Перечень, состав и периодичность услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме должны выполняться в объеме в соответствие с Постановлениями Правительства РФ от 27 сентября 2003 г. N 170.

2.2. Управляющая организация обязуется предоставлять Собственнику помещения и лицам, пользующимся данным помещением, коммунальные услуги в следующем составе: холодное водоснабжение, водоотведение и канализация, электроснабжение, отопление, вывоз мусора и твердых бытовых отходов. Объем и качество коммунальных услуг должны соответствовать Постановлению Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «Об утвержденииправил предоставления коммунальных услуг».

2.3. Управляющая организация обязуется выполнять все работы и оказывать услуги, предусмотренные настоящим договором, иждивением Управляющей организация - из ее материалов, ее силами и средствами, а также привлекать к выполнению работ по настоящему договору подрядные организации, Управляющая организация несет ответственность за ненадлежащее качество предоставленных материалов и оборудования, а также за предоставление материалов и оборудования, обремененных правами третьих лиц.

2.4. Управляющая организация обязуется:

- Приступать к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

- Обеспечить надлежащее техническое состояние и безопасность для жизни и здоровья Собственников элементов строительных конструкций здания, энергетических сетей, инженерного и сантехнического оборудования, устройств для оказания коммунальных услуг, а также приборов учета коммунальных услуг. Перечень, состав и периодичность услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме установлены Приложением № 1 к настоящему договору.

- Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до введения новых тарифов.

- Для принятия решений на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

- За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (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 такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

- Организовывать сбор платежей за содержание и ремонт, за коммунальные услуги;

- Исполнять поручения Собственника и решения Общего собрания собственников;

- Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника;

- Информировать Собственника об исполнении обязательств путем вывешивания информации в доступном месте;

- Выдавать Собственнику безвозмездно справки и иные документы в пределах своих полномочий.

- При получении от Собственника сообщения об аварии, незамедлительно (в течение 30минут) прибыть на место, для устранения причин аварии и фиксации ее причин и последствий.

- Принимать в установленном законом порядке меры по ликвидации задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг, установленные Договором.

- Определять смету затрат на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, а также иные расходы, связанные с исполнением данного поручения;

 - Информировать Собственника об утвержденной смете доходов и расходов на соответствующий год, а также отчитываться об ее исполнении по итогам года путем вывешивания информации в доступном месте;

- Вести реестр Собственников и иных проживающих в многоквартирном доме лиц, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

**3. Права и обязанности Собственников жилья.**

3.1. Пользоваться жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и Правилами пользования жилыми помещениями, а также пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме;

3.2. В установленном порядке требовать возмещения убытков, причиненных в связи с деятельностью (бездеятельностью) Управляющей компании;

3.3. Получать отчет о выполнении Договора, о деятельности Управляющей организации и заключенным ею договорам;

3.4. Собственник помещения обязуется оплачивать услуги и работу Управляющей организации по содержанию жилого дома, а также коммунальные услуги на условиях и в порядке, предусмотренных данным договором. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией Собственнику не позднее 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

а) плату за содержание и ремонт жилого помещения (за услуги и работы по содержанию многоквартирного дома содержанию, текущему капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме);

б) плату за коммунальные услуги.

Размеры Цен (тарифов) установлены решением органа местного самоуправления Охотского муниципального района. На момент заключения настоящего договора таким решением является Постановление главы Охотского муниципального района от 29.01.2008 №19. Изменение или принятие иного нормативного акта, регулирующего указанные цены (тарифы), в период действия настоящего договора не требует его переоформления. В этом случае Управляющая компания уведомляет Собственника об изменении указанного перечня путем вывешивания соответствующей информации в местах общего пользования (вход в подъезд, доска объявлений).

Уменьшение размера платы за содержание и ремонт жилого Помещения, коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими, установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, решениями органа местного самоуправления.

3.5. Собственник помещения обязуется:

 Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соблюдать права и законные интересы соседей, поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;

При обнаружении неисправностей в помещении немедленно сообщать о них в Управляющую организацию или в соответствующую аварийную службу. Допускать в помещение должностных лиц Управляющей организации, а также предприятий субподрядчиков, имеющих право проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

За свой счет устранять ущерб, причиненный собственником имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме;

Своевременно извещать Управляющую организацию о своем временном отсутствии по месту жительства.

3.6.Собственник не вправе:

3.6.1.Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества.

3.6.2. 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.

3.6.3. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации .

3.6.4. 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.

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

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

3.6.7. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

3.6.8. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.6.9.Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

**4. Ответственность сторон**

4.1. В своей деятельности Управляющая компания руководствуется Гражданским Кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Законом «О защите прав потребителей», Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, требованиями ГОСТ, СНиП, СанПиН и другими методическими, нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы управления, обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.2. За неисполнение договора стороны несут ответственность в соответствие действующим законодательством РФ.

4.3. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей организации. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственника.

**5. Срок действия и условия изменения или расторжения Договора**

5.1. Срок действия Договора — 3 года. В случае, если ни одна из сторон не заявит о прекращении действия договора за месяц до окончания действия договора, он считается продленным на тот же срок.

5.2. Договор считается заключенным с момента его подписания сторонами.

5.3. Все споры, возникающие между сторонами договора, разрешаются путем переговоров. В случае не достижения согласия в результате переговоров сторон, споры разрешаются в судебном порядке.

5.4. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они составлены письменно в форме дополнительных соглашений и подписаны сторонами.

5.5. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по соглашению сторон.

5.6. Внесение изменений в настоящий договор производится на основании решения общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома с учетом предложений Собственников помещений и Управляющей организации.

5.7. Настоящий договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае ненадлежащего осуществления Управляющей компанией своих обязанностей с обязательным уведомлением другой стороны об этом не позже, чем за один месяц;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом не позже чем за один месяц либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению;

5.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по экземпляру для каждой из сторон и имеет одинаковую силу.

**6.** **Адреса и реквизиты сторон**

 Собственник Управляющая компания