**Приложение № 5**

**к конкурсной документации**

**ПРОЕКТ**

**Договор управления многоквартирным домом**

г. Александровск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** именуемое в дальнейшем

(Наименование предприятия, организации)

"Управляющая организация", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании

(Ф.И.О., должность руководителя предприятия, организации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны,

(реквизиты документа)

и собственник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О.) (серия, номер, дата выдачи)

помещения в многоквартирном доме по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(улица, номер дома, квартиры)

действующий на основании документа, подтверждающего право собственности на помещение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой (вид зарегистрированного права, доля в праве № записи в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, дата выдачи, площадь)

стороны, вместе именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом по адресу **ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (далее – Договор) о нижеследующем.

1. **Общие положения**
   1. Настоящий Договор заключен по итогам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории г. Александровск.
   2. 1.2. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 № 261-ФЗ, Постановлением от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего договора.

1.3. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки.

1.4. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные; фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирование, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности), в том числе в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

1.5. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

1.6. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, размещена в офисе Управляющей организации.

1.7. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

1.8. Собственник помещения несет бремя его содержания и общего имущества в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.9. Члены семьи собственника (владельца) жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Владельцем, если иное не установлено соглашением между собственником (владельцем) и членами его семьи. Члены семьи собственника (владельца) жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с собственником (владельцем) данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

**2. Предмет Договора**

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Органа местного самоуправления в течение срока действия Договора, обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом.

2.1.1. Оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.2. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, и его характеристики указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 2 в объеме взятых по настоящему договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

Управляющая организация самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на стендах, расположенных в подъездах. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

2.4. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника определяется в соответствии с законодательством РФ.

**3. Обязанности сторон**

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания для собственников помещений в многоквартирном доме и иных лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями в таком доме.

3.1.2 Обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями, установленными Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.09.2003 № 170, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме 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 многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в объеме и с периодичностью согласно приложению № 2 к настоящему договору самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, осуществляющих содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и (или) предоставляющих иные услуги. При этом ответственность за действия третьих лиц перед собственниками помещений несёт «Управляющая организация».

3.1.3. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги собственникам (владельцам) помещений, а также, арендаторам, иным законным пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее Правила), утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года N 354, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.5. Контролировать качество предоставляемых коммунальных услуг. Выявлять и фиксировать факты предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.6. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

3.1.7. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.

3.1.8. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников (по причине халатности жителей либо аварийных ситуаций на общем имуществе).

3.1.9. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта.

3.1.10. Осуществлять ведение, принятие и хранение технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.11. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.12. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников (владельцев) либо иных лиц, являющихся пользователями помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.13. 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.

3.1.14. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников (владельцев) вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.15. Информировать собственников (владельцев) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг.

3.1.16. В случае предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, подготовить документы для перерасчета платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.1.17. Информировать в письменной форме собственников (владельцев) путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома об изменении размера платы пропорционально его доле за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества, и других услугах не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платёжных документов.

3.1.1. Обеспечить собственников (владельцев) информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.19. Обеспечить по требованию собственников (владельцев) выдачу в установленный законом срок справки установленного образца, копии из лицевого счета иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.20. По заявлению собственников (владельцев) принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.21. Согласовывать с собственником (владельцем) время доступа в помещение проведения работ или направлять ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.22. Производить начисление и осуществлять сбор платежей за предоставляемые услуги по настоящему договору с собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме, и лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме.

3.1.23. По требованию собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме, и лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.24. Представлять собственникам помещений, расположенных в многоквартирном доме, и лицам, пользующихся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме письменный отчет о выполнении Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за истекшим годом действия Договора, путем размещения данных на досках объявления, размещенных в подъездах многоквартирного дома и на сайтах, определенных органами власти в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.1.25. Раскрывать информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.1.26. Не допускать использования общего имущества собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме, и лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, уведомить Орган местного самоуправления и заключить соответствующие договоры, Средства, поступившие на счет предприятия от использования общего имущества собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме, и лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.27. По приглашению собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме, и лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме, принимать участие в общих собраниях собственников многоквартирного дома.

3.1.28. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у управляющей организации, информации, предоставленной собственниками собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме, и лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме, проводить перерасчет размера платы за услуги по фактическому количеству услуг.

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

3.2.4. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.5. Своевременно и полностью принимать от собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме, и лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.6. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме, и лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме, предварительно согласовав дату и время осмотра.

3.2.7. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом общего имущества многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме, и лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме, в судебных и иных инстанциях.

3.2.8. Использовать персональные данные собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме, и лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме, для начисления платы за содержание жилья.

3.3. Собственник (владелец) обязуется:

3.3.1. Поддерживать принадлежащие ему на праве собственности либо другом праве владения помещения в многоквартирном доме в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет ремонт этих помещений, соблюдать права и законные интересы других лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, технические, противопожарные и санитарные правила, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории в соответствии с действующим законодательством.

3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме, загрязнению придомовой территории;

3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;

3.3.6. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителям Управляющей организации к внутридомовым инженерным сетям или иному общему имуществу дома для осуществления своих обязанностей по настоящему Договору.

3.3.7. Соблюдать следующие требования:

- не присоединяться самовольно к внутренним инженерным сетям или присоединяться к ним в обход приборов учёта, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт помещения;

- не нарушать самовольно пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления);

- не демонтировать приборы учета;

- не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета;

- не нарушать установленный в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов;

- не осуществлять регулирование внутреннего оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 18 градусов Цельсия;

- не демонтировать или отключать самовольно обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

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

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

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

- не допускать на кровле строения установку телевизионных и иных антенн и иного оборудования без согласования с Управляющей организацией;

- не использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

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

3.3.8. Извещать Управляющую организацию в течение трех рабочих 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 пяти дней.

3.3.9. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющие доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

3.3.10. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

3.3.11. Проводить общее собрание собственников в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения.

3.3.12. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организации объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку\стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории.

3.3.13. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственник (владелец) имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного действующим законодательством норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за жилищно-коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за жилищно-коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления потребителю неустоек (пеней).

3.4.3. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с Жилищным кодексом РФ, в том числе участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества многоквартирного дома, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

**4. Порядок определения цены Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы**

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст.ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст.ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включающее в себя плату за управление многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме..

4.3. Плата за услуги и работы по содержанию общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в соответствии с перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору и установлена по итогам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории г. Александровск, в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб./м2 общей площади занимаемого помещения.**

4.4. Размер платы за коммунальные услуги (электрическая энергия, холодная вода, отведение сточных вод), потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме начисляется в платежном документе (квитанции) по каждой услуге отдельно и в размер платы за содержание жилого помещения не включается.

4.5. Плата за коммунальные услуги может вноситься, непосредственно в адрес ресурсоснабжающих организаций в срок и в случаях установленных жилищным законодательством РФ.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных 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, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.7. Расчетный период для оплаты услуг собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме по настоящему договору устанавливается в один календарный месяц. Сроком внесения платежей по настоящему договору является 10 число месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.8. Неиспользование помещений собственниками (владельцами) не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, а также за потребленные коммунальные услуги.

4.9. При выполнении работ по содержанию жилого помещения в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за содержание жилого помещения осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.10. Изменение размера платы за оказываемые по настоящему договору услуги производится:

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- при неисполнении либо ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по настоящему договору. В этом случае собственники и наниматели помещений оплачивают фактически выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги;

- при наступлении обстоятельств непреодолимой силы и невозможности Управляющей организацией в полном объеме выполнять работы и оказывать услуги по настоящему договору. В этом случае размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных Управляющей организацией работ и оказанных услуг.

4.7. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме о сроках, объёмах проведения работ и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет средств собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме, и лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме.

4.8. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по прейскуранту Управляющей организации.

**5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

5.2. Управляющая организация в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации несет ответственность за ущерб, причиненный жилищному фонду, а также иным лицам в результате её действий или бездействия.

5.3. Управляющая организация осуществляет свои обязательства и несет ответственность только в пределах и в размере денежных средств, полученных от собственников многоквартирного дома по настоящему договору. Если размер полученных денежных средств недостаточен для проведения всех необходимых работ, они выполняются в порядке очередности в соответствии с утвержденным графиком.

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

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

б) невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате события чрезвычайного характера;

в) надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной договора.

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

5.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный собственникам (владельцам) из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения собственниками помещений, расположенных в многоквартирном доме, и лицами, пользующихся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме своих обязательств, в том числе по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

**6. Порядок изменения и расторжения договора**

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

Настоящий Договор может быть расторгнут:

- при принятии общим собранием собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме, и лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме помещений в многоквартирном доме, решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- по соглашению Сторон.

- в судебном порядке.

- в случае ликвидации Управляющей организации.

- связи с окончанием срока действия Договора

- по обстоятельствам непреодолимой силы.

6.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками помещений, расположенных в многоквартирном доме, и лиц, пользующихся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме.

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

**7. Особые условия**

7.1. 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 по заявлению одной из Сторон.

7.2. Обязательства Управляющей организации по настоящему договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.3. 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.

7.4. 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.

**8. Срок действия договора**

8.1. Договор заключен на **три** года и вступает в действие с "**01**\_"**января** **2020** г.

8.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

8.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.4. Срок действия Договора может быть продлен на \_**3**\_ месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников помещений, в течение **30** дней с даты подписания договоров об управлении Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

**9. Заключительные положения**

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

9.2. Настоящий договор составлен в 2-экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй – у Управляющей организаций.

9.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.4. К настоящему договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

9.4.1. Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;

9.4.2. Приложение № 2 «Перечь услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме».

**10. Реквизиты, подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** | **Собственник** |
| Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /    М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ / |