**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

г. Иркутск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015г.

Лицо, принявшее от застройщика помещение или Собственник жилого (нежилого) помещения, расположенного в многоквартирном доме, по адресу: г. Иркутск, ул. Костычева, дом № 27/\_\_, кв. №\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый далее «Собственник», с одной стороны и ООО Приоритет, именуемая далее «Управляющая организация», в лице директора Ткаченко Светланы Юрьевны, действующего на основании Устава**,** с другой стороны, далее вместе именуемые Стороны, руководствуясь п. 7 ст.46, ст. 162, ст.163 Жилищного Кодекса Российской Федерации, протоколом конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 03.06.2014 № 3/1, хранящийся у организатора конкурса, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Цели и предмет договора**

* 1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника и граждан, надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома №\_\_\_\_ по ул.Костычева в г. Иркутске (далее МКД), решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам.
	2. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД.
	3. Характеристика, состав и состояние общего имущества собственников помещений в МКД на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении N 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.
	4. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества согласно утвержденного минимального перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (приложение N 2 к настоящему Договору).
	5. Изменения в перечни услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносятся на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.
	6. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД об оплате расходов на капитальный ремонт в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.
	7. По настоящему договору Управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и проживающим в МКД нанимателям (т.е. лицам, проживающим в МКД по договору найма, договору социального найма жилых помещений), членам семей Собственника, арендаторам, иным законным пользователям помещений (далее - граждане), осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.
	8. При выполнении условий настоящего договора, помимо положений самого договора, Стороны обязаны руководствоваться Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами пользования жилыми помещениями.

**2. Права и обязанности сторон**

* 1. **Управляющая организация обязана:**
		1. Осуществлять управление общим имуществом МКД в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. настоящего договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
		2. Оказывать услуги, выполнять работы надлежащего качества по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.
		3. Предоставлять необходимые коммунальные услуги установленного качества Собственнику и гражданам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (ненужное зачеркнуть): а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение; в) водоотведение; г) электроснабжение; д) газоснабжение, в т.ч. поставки бытового газа в баллонах; е) отопление или теплоснабжение, в т.ч. поставки твердого топлива при наличии печного отопления.
		4. Заключать от своего имени и за свой счет договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, осуществлять контроль над соблюдением условий договоров, их исполнением, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, а также вести их учет, оформлять соответствующие акты в случаях некачественного выполнения.
		5. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), не предусмотренные настоящим Договором за дополнительную плату.
		6. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору. В качестве обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации выступает (далее ненужное зачеркнуть): страхование гражданской ответственности Управляющей организации; банковская гарантия; залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определен Управляющей организацией, и им является банковская гарантия. Обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей организацией Собственнику средств, причитающихся в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, в возмещение вреда, причиненного МКД, предоставляется в пользу Собственника, а обеспечение исполнения обязательств по оплате Управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций – в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств Управляющая организация обязана гарантировать его возобновление в течение одного месяца с момента реализации обеспечения исполнения обязательств.
		7. Своевременно производить оплату ресурсоснабжающим организациям за оказанные услуги по договорам, заключенным в соответствии с п. 2.1.4. настоящего договора.
		8. Принимать от Собственника и граждан, плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги.
		9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника, нанимателя и арендаторов жилых и нежилых помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.
		10. 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, – в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.
		11. Обеспечить осуществление мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.
		12. Обеспечить ведение и сохранность технической, бухгалтерской и иной документации (баз данных), в целях исполнения настоящего договора, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.
		13. Обеспечивать по решению общего собрания собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние МКД.
		14. Вести в журналах учет устных и письменных заявок собственников и граждан на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома.

Указанные заявки рассматривать в день их поступления. Устранение неисправностей организовывать не позднее чем на следующий день. В случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, о принятых решениях сообщать заявителям не позднее 5 дней с момента поступления заявки.

* + 1. По письменному требованию Собственника представлять ему информацию и документы, связанные с исполнением настоящего договора, (в течении 3 дней ) в установленный им срок.
		2. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и граждан на качество предоставления услуг и выполнения работ по управлению МКД, содержанию и ремонту МКД, вести их учет, принимать в установленные сроки меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет объемов выполненных работ по управлению МКД, содержанию и ремонту МКД. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
		3. Информировать Собственника и граждан о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
		4. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить Собственника и граждан о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
		5. Начислять плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги.
		6. Информировать в письменной форме Собственника и граждан об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.
		7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы, согласно действующему законодательству.
		8. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками, гражданам. Представлять результаты выполненных работ Совету МКД. Недостатки и дефекты считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.
		9. Обеспечить доставку гражданам платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
		10. Обеспечить граждан информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах МКД.
		11. По требованию Собственника и граждан производить сверку платы за жилое помещение, коммунальные и другие услуги, 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).
		12. Вести работу по взысканию задолженности по оплате за жилое помещение, коммунальные и другие услуги.
		13. Участвовать во всех проверках, обследованиях МКД, проводимых Собственником либо уполномоченным его представителем, в целях контроля над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, а также в оформлении документов по результатам данных проверок, составлении акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещениям Собственника.
		14. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
		15. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно в течение последней недели месяца снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию любого из собственников помещений в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить ему указанный журнал.
		16. Согласовывать с Собственником, и гражданами время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
		17. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества МКД.
		18. Представлять Собственнику письменный отчет о выполнении договора управления за истекший год – не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется в письменном виде по требованию Собственника. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре; количество предложений, заявлений и жалоб Собственника,

нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в МКД и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

* + 1. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника и граждан, без письменного разрешения Собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в МКД или наличия иного законного основания.
		2. За 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора по причине окончания срока его действия или расторжения: передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением МКД документы; произвести выверку расчетов по платежам, внесенным гражданами, в счет обязательств по настоящему договору; составить акт выверки произведенных гражданам, начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки.
		3. Регулярно (не реже чем 1 раз в год) разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.
		4. Осуществлять подготовку МКД к сезонной эксплуатации с оформлением паспорта готовности дома к отопительному сезону в соответствии с действующим законодательством, по запросу Собственника представлять отчет о проведенных мероприятиях по подготовке МКД к сезонной эксплуатации.
		5. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в МКД в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

Доводить до сведения собственников помещений информацию об указанных действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам.

* + 1. Представлять Собственнику помещений предложения о проведении капитального ремонта с указанием перечня, необходимого объема и сроков выполнения работ, порядка финансирования, ремонта, сроков возмещения расходов с представлением расчета расходов на их проведение, в том числе стоимости материалов для каждого Собственника помещения, а также другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.
		2. Регулярно с учетом периодичности, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также не менее 2 раз в год с участием уполномоченного общим собранием собственников помещений представителя проводить осмотры общего имущества в МКД, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений собственников помещений планы восстановительных работ.

Результаты осмотров (общих, частичных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

* + 1. Разрабатывать планы восстановительных работ в случае выявления повреждений и нарушений общего имущества собственников МКД и при необходимости уведомить Собственников о необходимости проведения восстановительных работ по решению и за счет средств Собственников.
	1. Управляющая организация имеет право:
		1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.
		2. Заключать договоры с третьими лицами в целях исполнения настоящего договора.
		3. Оказывать гражданам дополнительные услуги, не входящие в перечень услуг, указанных в Приложение № 2 к настоящему договору. При этом денежные средства, полученные от оказания

такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации и используются ею самостоятельно.

* + 1. Требовать допуск в помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником и гражданами время, а для ликвидации аварий - в любое время.
		2. В заранее согласованное с Собственником и гражданами время, но не чаще одного раза в 6 месяцев осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
		3. Информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их Собственником и гражданами, иными лицами не по назначению.
		4. Взыскивать с Собственника и граждан сумму неплатежей, пеней и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной платы за жилое помещение коммунальные и другие услуги**,** в порядке, установленном действующим законодательством.
		5. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом собственников помещений посредством заключения соответствующих договоров (аренды, установки и эксплуатации рекламных конструкций и др.) с последующим использованием полученных по таким договорам денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками помещений.

**2.3. Собственник и граждане обязаны:**

2.3.1. Своевременно (до 10-го числа месяца, следующего за расчетным) и полностью вносить плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги, а также иные платежи, установленные Жилищным кодексом, конкурсом. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы по оплате.

2.3.2. При не использовании помещений в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям при своем отсутствии в городе более 24 часов.

2.3.3. 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;

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

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;

з) не нарушать установленный в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов (монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов) без согласования с Управляющей организацией;

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

2.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения: об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих

 2.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды либо химических веществ. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в 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.

2.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества МКД.

**2.4. Собственник имеет право:**

2.4.1. Осуществлять контроль над использованием и сохранностью общего имущества МКД.

2.4.2. 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.

2.4.3. 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 Собственника, оформленное в письменном виде.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за жилое помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в МКД по содержанию и ремонту общего имуществ МКД в соответствии с действующим законодательством.

2.4.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

2.4.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего договора.

 2.4.8. За 30 дней до окончания срока действия настоящего договора запросить ежегодный письменный отчет управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и

ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями~~.~~

**2.5. Наниматели, арендаторы, иные законные пользователи помещениями Собственника имеют право:**

2.5.1. Требовать изменения размера платы за жилое помещение в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ в МКД по содержанию и ремонту общего имуществ МКД в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

2.5.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

**3. Порядок определения размера платы за жилое помещение, коммунальные услуги и иные услуги. Порядок внесения такой платы.**

3.1. Платы за жилое помещение начисляется в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.2. Установление размера платы за капитальный ремонт производится на основании решения общего собрания собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из утвержденных в установленном порядке нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Плата за жилое помещение вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.5. Плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.6. Изменение размера платы за жилое помещение в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, либо неисполнения обязательств по договору, осуществляется Управляющей организацией в порядке, установленном Правительством РФ.

3.7. Изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, либо неисполнении обязательств по договору, осуществляется Управляющей организацией в порядке, установленном Правительством РФ.

3.8. Не использование помещений гражданами, проживающими в жилом помещении Собственника, не является основанием не внесения платы за жилое помещение, а также за коммунальные услуги (отопление).

3.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества 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 за жилое помещение в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленном Правительством Российской Федерации.

3.11. Собственник и граждане вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение шести месяцев после выявления соответствующего нарушения условий договора по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД и требовать с Управляющей организации в течение двух рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

3.12. Собственник и граждане не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

**4. Цена договора**

4.1. Цену настоящего договора составляют денежные средства, полученные Управляющей организацией в виде:

- платы собственников и граждан за жилое помещение;

- платы собственников и граждан за коммунальные услуги;

- прочих доходов, получаемых Управляющей организацией за оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего договора.

4.2. Размер управленческих расходов Управляющей организации составляет не более десяти процентов от стоимости обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и указана в Приложении № 2 к настоящему договору.

**5. Формы и способы осуществления контроля над выполнением**

**Управляющей организацией обязательств по договору**

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником помещения и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями в случаях, предусмотренных настоящим договором.

5.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации (не позднее 3 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.п. 5.9-5.12 настоящего раздела договора;

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

5.3 Стороны вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.

5.4. Собственник может назначать уполномоченного представителя, о чем письменно извещает Управляющую организацию в течение 3-х дней со дня принятия указанного решения.

5.5. Уполномоченный представитель совместно с представителями Управляющей организации осуществляет приемку выполненных ею работ, оказанных услуг по настоящему договору с оформлением актов приема-сдачи.

5.6. Управляющая организация в письменной форме извещает о готовности результата выполненных работ, оказанных услуг к приемке уполномоченного представителя, в круг вопросов которого входит контроль над выполнением Управляющей организацией предъявляемых ею к приемке работ, услуг.

5.7. Уполномоченный представитель в течение 5-ти рабочих дней со дня получения от Управляющей организации извещения, указанного в п. 5.4. настоящего договора, должен принять результат выполненных работ, оказанных услуг. В случае неявки уполномоченного представителя, а также в случае не подписания им акта приема-сдачи выполненных работ, оказанных услуг и не предоставления при этом мотивированного отказа от их приемки в указанный в настоящем пункте срок – работы, услуги считаются принятыми.

5.8. В случае обнаружения недостатков выполненных работ, оказанных услуг при подписании акта приема-сдачи Сторонами составляется двухсторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроками их выполнения, которые Управляющая организация устраняет за счет собственных средств и своими силами.

5.9. О случаях отказа от выполнения, либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору уполномоченный представитель информирует Собственника.

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

- нарушения качества услуг и работ указанных в настоящем Договоре или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и граждан. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы граждан, за жилое помещение в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника и граждан.

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

5.11. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, граждан, подрядной организации, свидетелей (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.

5.12. 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, граждан); описание (при наличии возможности – фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и граждан.

5.13. Акт составляется в присутствии Собственника, граждан, права которых нарушены. При отсутствии Собственника, граждан, акт проверки составляется комиссией без их участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается гражданам и другим уполномоченным лицам под расписку.

**6. Ответственность сторон**

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

6.2. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственникам, гражданам, 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 Собственниками, гражданами. По желанию Собственника, граждан, неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

6.3. Управляющая организация обязана уплатить Собственникам, гражданам штраф в случае:

а) нарушения Управляющей организацией срока выдачи Собственникам, гражданам платежных документов, справок установленного образца, выписок из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов по письменному заявлению; срока рассмотрения предложений, заявлений и жалоб Собственника, граждан, в размере 1 % от суммы годовой платы за управленческие расходы, указанной в Приложении № 2 к настоящему договору;

б) отсутствия связи с диспетчерской службой более 10 минут в размере 0,5 % от суммы годовой платы за управленческие расходы, указанной в Приложении № 2 к настоящему договору, за каждый случай нарушения при доказанной вине Управляющей организации.

6.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение, коммунальные и другие услуги Собственники, граждане обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

6.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб в МКД, причиненный имуществу Собственника, граждан, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.6. Управляющая организация несет ответственность за ненадлежащее осуществление мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

**7. Форс-мажор**

7.1. 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, то есть 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 контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

7.2. 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. Настоящий договор заключен сроком на 1 год, вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами «14» апреля 2014 года и действует до выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания первым собственником.

8.2. В случае перехода права собственности на помещения в МКД к иным собственникам, собственники помещений в МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в МКД принято решение о выборе или об изменении способа управления МКД.

8.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов.

**9. Порядок изменения и расторжения договора**

9.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Обязательства Сторон по договору управления Объектом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников 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 три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- на основании решения общего собрания собственников помещений, если Управляющая организация не выполняет условия Договора, в том числе:

в случае систематических нарушений Управляющей организацией сроков и порядка предоставления услуг и выполнения работ по настоящему Договору;

в случае непредставления Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора за предыдущий год;

в случае причинения вреда общему имуществу в многоквартирном доме вследствие действий или бездействия Управляющей организации;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

9.1.2. По соглашению Сторон.

9.1.3. В судебном порядке.

9.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

9.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы.

9.2. При отсутствии уведомления о расторжении Договора одной из Сторон по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, но не более трех лет. Уведомление о расторжении договора направляется за 3 месяца до даты окончания действия договора.

9.3. Срок действия договора управления Объектом продлевается на 3 месяца, если:

 - большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

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

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

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления Объектом в соответствии с законодательством, не приступила к выполнению договора управления Объектом.

9.4. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе Собственника считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, но не ранее, чем через 1 год с момента его заключения, а в случае, указанном в абз. 1 подп. "а" п. 9.1.1 настоящего Договора через один месяц с момента направления Управляющей организации письменного уведомления, предусмотренного абз. 1 подп. «а» п. 9.1.1.

9.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

9.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

**10. Разрешение споров**

10.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору они разрешаются Сторонами путем переговоров.

10.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению Сторон спор рассматривается в установленном действующим законодательством порядке.

10.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны заявляться Сторонами в письменной форме и направляться другой стороне заказным письмом или вручаться лично полномочному лицу под расписку.

К претензии прилагаются соответствующие документы (протоколы осмотра, акты и т.п.), составленные с участием представителей Сторон и (или) государственных контролирующих органов.

**11. Прочие условия**

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Собственника и Управляющей организации.

11.2. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

Приложение № 1. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса.

Приложение № 2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса.

**12. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон**

 **Собственник Управляющая организация**

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Паспорт РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_зарегистрирован по месту постоянного проживания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / / **подпись** | адрес:664007 г. Иркутск, ул. Поленова,11т.53-10-36, 53-83-43, 53-83-26. Факс № 53-10-36ОГРН: 1053808178203ИНН: 3808129402р/с 40702810318350030569в Байкальском банке Сбербанка России г.Иркутскк/c 30101810900000000607 БИК 042520607Руководитель: Директор ООО «Приоритет» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ткаченко С.Ю. |
|  |  |

 м. п.