Приложение №5

к конкурсной документации

**Проект договора**

**управления многоквартирным домом**

г. Дальнегорск « » \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

Настоящий договор заключен по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, администрация Дальнегорского городского округа в лице И.о. Главы Дальнегорского городского округа , как собственник жилых (нежилых) помещений общей площадью ( ) в многоквартирном доме по адресу г.Дальнегорск ул. , с одной стороны, и управляющая организация», в лице директора , действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, именуемые в дальнейшем при совместном упоминании Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Предмет договора

1.1. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственника (ов) помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока \_\_\_\_\_ за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания;

- надлежащее содержание общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме;

- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме;

- предоставление коммунальных услуг надлежащего качества по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

2. Общие положения

2.1. В настоящем договоре под Собственниками помещений признаются:

- граждане, юридические лица - собственники жилых помещений;

- наймодатели - собственники и владельцы жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм;

- граждане, юридические лица - собственники нежилых помещений.

2.2. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах пользователей помещений в период срока действия договора.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, определен Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и включает в себя помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, представлена в технической документации данного дома, которая находится у ранее Управляющей организации на момент заключения настоящего договора

2.4. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания путем оказания услуг управления по перечню, приведенному в пункте 1.2 настоящего договора. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения.

2.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ по содержанию общего имущества жилого дома (приложение № 2 к настоящему договору), перечнем работ аварийного характера (приложение № 4 к настоящему договору) и перечнем дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет средств потребителей (приложение № 5 к настоящему договору). Изменения в указанные перечни услуг, работ вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения.

2.6. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома регулируется дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Собственником(ами) помещений и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Собственниками помещений в порядке, установленном ЖК РФ.

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

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

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

2.8. Управляющая организация предоставляет Собственнику помещения, следующие коммунальные услуги:

В зависимости от благоустройства

2.9. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться нормативными правовыми актами Российской Федерации, Приморского края, органов местного самоуправления Дальнегорского городского округа.

2.10. Осуществляя управление по настоящему договору, Управляющая организация обязуется за дополнительную плату по свободным (договорным) ценам оказывать Собственникам помещений услуги, работы, связанные с надлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома, но не вошедшие в перечни работ, услуг, определяемые в порядке, установленном п.2.4 и 2.5 настоящего договора.

Примерный перечень таких услуг, работ, в том числе связанных с содержанием и ремонтом имущества Собственников помещений, которые Управляющая организация обязуется оказывать и выполнять по настоящему договору по их заявкам, приведен в приложениях к настоящему договору. Управляющая организация вправе оказывать иные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в указанный перечень.

3. Обязанности и права сторон

3.1. Собственник помещения относительно пользования принадлежащим ему помещением обязан в соответствии с требованиями законодательства РФ:

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

3.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами.

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

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

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

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

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

3.1.8. Извещать Управляющую организацию в течение 5-ти дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан.

3.1.9. В срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем вносить Управляющей организации плату за жилое помещение, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении

3.1.10. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях не использования нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

3.1.11. Согласовать в порядке, установленном Управляющей организацией, установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

3.1.12. Производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения с получением соответствующего согласования, предусмотренного ЖК РФ.

3.1.13. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них управляющей организации и в аварийно-спасательную службу, расположенную по адресу\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тел. \_\_\_\_\_\_\_ а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению;

3.1.14. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них управляющей организации и в аварийно-спасательную службу;

3.1.15. В целях учета коммунальных ресурсов использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений;

3.1.16. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении;

3.1.17. Допускать в заранее согласованное с управляющей организацией время в занимаемое жилое помещение работников и представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время;

3.1.18. В заранее согласованное с управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета;

3.1.19. Информировать управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений;

3.1.20. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

Собственнику запрещается:

3.1.21. 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;

3.1.22. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации;

в) 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;

г) самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

д) самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1.Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее 30-ти дней со дня его подписания.

3.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным п. 2.4, 2.5 настоящего договора.

3.2.3. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги в необходимых для него объемах;

3.2.4. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Правилами (Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006 № 75) и настоящим договором;

3.2.5. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственнику;

3.2.6. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги собственнику;

3.2.7. Устранять аварии, а также выполнять заявки граждан в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и договором;

3.2.8. Производить в установленном законодательством порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;

3.2.9. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) граждан на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения;

3.2.10. В течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять гражданину извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа;

3.2.11. Информировать граждан в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

3.2.12. Информировать гражданина о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

3.2.13. По требованию гражданина направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

3.2.14. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с гражданином время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения

3.2.15. Производить по требованию гражданина сверку платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления гражданину платежей, а также правильность начисления установленных Федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней);

3.2.16. Принимать меры по выполнению работ аварийного характера в сроки, определенные в Приложении № 3 к настоящему договору.

3.2.17. Вести учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

3.2.18. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.2.19. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать необходимые справки обратившимся за ними гражданам.

3.2.20. Рассматривать в течение 3-х дней жалобы и заявления Собственников помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в течение 10-ти дней. Принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.2.21. Предоставлять отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом органу местного самоуправления в лице отдела жизнеобеспечения администрация Дальнегорского городского округа в рамках осуществления контроля (п.4 ч.3 ст.162 ЖК РФ) в течении первых 20 дней со дня окончания годичного срока управления многоквартирным домом, либо после истечения каждого календарного года управления многоквартирным домом. Представлять отчет по форме согласно Приложения № 6, которое является неотъемлемой частью договора, в электронной форме в адрес отдела жизнеобеспечения администрация Дальнегорского городского округа (mensenina@rambler.ru), с последующей досылкой бумажного варианта, а также в течении последующих 14 календарных дней обеспечивать комиссионную проверку фактического исполнения выполненных работ по Договору управления. К отчету прилагаются копии актов приемки выполненных работ, с подписью должностного лица управляющей организации и председателя совета МКД (старшего по дому).

3.2.22. За 30-ть дней до прекращения настоящего договора передать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

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

3.2.24. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

Управляющая организация имеет право:

3.2.25. Требовать внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также в случаях, установленных Федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

3.2.26. Требовать допуска в заранее согласованное с гражданином время в занимаемое им жилое 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, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.2.27. Требовать от собственника, (нанимателя) полного возмещения убытков, возникших по вине собственника, (нанимателя) и (или) членов его семьи, в случае невыполнения собственником, (нанимателем) обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.28. В заранее согласованное с собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

3.2.29. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными Федеральными законами и договором.

3.3. Собственник помещения имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для Собственников помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу Собственников помещений.

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

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

3.3.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества многоквартирного дома) и коммунальных услуг.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения платы за содержание и ремонт жилья.

4.1.1. Цена договора управления состоит из платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.1.2. Размер платы за содержание определяется как произведение общей площади жилого помещения на тариф по содержанию жилья.

4.1.3. Тариф (цена услуги) за содержание жилья определён и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. \_\_\_\_\_\_\_ коп. за 1 кв. метр общей площади жилого помещения.

4.1.4. Размер платы за ремонт жилья определяется как произведение общей площади жилого помещения на тариф по ремонту жилья.

4.1.5.Тариф (цена услуги) за ремонт жилья определён и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. \_\_\_\_\_\_\_ коп. за 1 кв. метр общей площади жилого помещения.

4.1.6. Ежемесячный размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению (ежемесячный платеж) определяется в порядке равномерного внесения в течение года ежемесячного размера платы за содержание и ремонт помещений.

4.2. Порядок определения платы за коммунальные услуги:

4.2.1. Размер платы за отопление в помещениях, определяется исходя из общей площади жилых и отапливаемых нежилых помещений и нормативов потребления тепловой энергии.

4.2.2. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии, газа и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

4.2.3. Если оплата коммунальных услуг осуществлена без использования показаний приборов учета и при этом задолженность собственника по оплате коммунальных услуг за последние 12 месяцев превышает 2 среднемесячных платежа за соответствующую коммунальную услугу, управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы, за эту коммунальную услугу исходя из фактического потребления коммунальных ресурсов, а также потребовать от собственника жилого помещения компенсации убытков.

4.2.4. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает управляющая организация (присоединенная сеть), управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

4.2.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

4.2.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

4.2.7. Собственник вправе по своему выбору:

а) оплачивать жилое помещение и коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

**б) поручать другим лицам внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору (часть 4, 4.1 статьи 155 Жилищного кодекса РФ);**

в) вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

г) осуществлять предварительную оплату жилого помещения и коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

4.2.8. Условия отсрочки или рассрочки оплаты жилищных и коммунальных услуг (в том числе погашение задолженности по оплате коммунальных услуг) согласовываются с управляющей организацией.

4.2.9. Информация об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг направляется управляющей организацией собственнику (в письменной форме) не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

4.2.10. В случае если в жилом помещении проживают собственники, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации или законодательством субъектов Российской Федерации за счет средств соответствующих бюджетов предоставляются при оплате жилого помещения и коммунальных услуг льготы в виде скидки, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги уменьшается на величину скидки.

4.2.11. В случае если в жилом помещении проживают собственники, которым за счет средств соответствующих бюджетов предоставляется компенсация расходов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг или в отношении которых применяются иные меры социальной поддержки граждан в денежной форме, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги на величину компенсации или величину соответствующих мер социальной поддержки не уменьшается.

4.2.12. Оплата жилого помещения и коммунальных услуг собственниками, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставляется компенсация расходов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг или в отношении которых применяются меры социальной поддержки граждан в денежной форме, осуществляется без уменьшения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.2.13. Оплата коммунальных услуг собственниками, которым предоставлены субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, производится в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3. Порядок изменения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги или их размеров:

4.3.1. Не использование помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества дома, и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственника помещения внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

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

Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено. Лицо, которому направлено в письменной форме или сделано устно заявление, обязано в течение 2 рабочих дней с даты его получения направить соответственно собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа. При личном обращении на письменном экземпляре заявления собственника помещения или нанимателя жилого помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связанную с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнения работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5. Ответственность сторон

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, (нанимателя) помещения, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.1.2. Если Управляющая организация не вела техническую документацию (технический паспорт), то она обязана устранить данные нарушения в 2- недельный срок за свой счет.

5.1.3. Собственник помещения, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несёт имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.1.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

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

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

6. Порядок разрешения споров

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

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

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий договор считается заключенным со дня его подписания.

7.2. Договор заключен на \_\_\_год(а) с \_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, жилищным кодексом РФ, и положениями настоящего договора. Изменение настоящего договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

7.3.1. Также настоящий договор, может быть, расторгнут 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 или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

7.3.2. В случае расторжения договора в одностороннем порядке управляющая организация:

б) обязана за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора передать техническую документацию, 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 выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются управляющей организацией в подъездах многоквартирного дома;

в) в случае переплаты собственником средств за работы и услуги по настоящему договору на момент его расторжения, управляющая организация обязана в течении 30 (тридцати) дней уведомить собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на счет, указанный собственником.

7.4. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего договора управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа непосредственного управления многоквартирным домом указанной в решении общего собрания собственников помещений организации или индивидуального предпринимателя. Указанный акт составляется по форме, содержащейся в приложении № 1 к договору.

7.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на один год и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

7.6. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечении срока действия такого договора (п. 7.5 настоящего договора) общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

7.7. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между управляющим и собственником, расторжение договора не является основанием для собственника в прекращении обязательств по оплате управляющей организации работ и услуг, произведенных ею во время действия настоящего Договора.

7.8. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

8. Прочие условия

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

8.2. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным жилищным, гражданским законодательством Российской Федерации.

8.3. Настоящий договор составлен на\_\_\_\_ листах в \_\_\_ экземплярах по 1 экземпляру Управляющей организации и Собственнику.

8.4. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

8.5. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 – Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса;

Приложение № 2 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

Приложение № 3 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, дополнительно заявленных управляющей компанией на конкурсе;

Приложение № 4 – Перечень работ аварийного характера;

Приложение № 5 – Перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет средств потребителей;

Приложение № 6 – Форма отчета о фактическом выполнении объемов работ по текущему ремонту жилых домов находящихся в управлении;

Приложение № 7 - извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

**Адреса и реквизиты сторон:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  | | --- | | **Заказчик:**  Администрация  Дальнегорского городского округа  Юридический адрес:  692446 г.Дальнегорск, Проспект 50 лет Октября,125  Банковские реквизиты:  УФК по Приморскому краю (Финуправление администрации города, Администрация Дальнегорского городского округа)  л/с 02110050554  ИНН 2505003208 КПП 250501001  ОГРН 1022500615587 ОКТМО 05707000  р/с 40204810200000000004  Дальневосточное ГУ Банка России г.Владивосток  БИК 040507001 | | И.о. Главы  Дальнегорского городского округа  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.Н. Колосков | | **Управляющая организация:**  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |