Приложение №7

к конкурсной документации

по проведению открытого конкурса

по отбору управляющей организации для

управление введенным в эксплуатацию

многоквартирным домом по адресу:

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

реестровый номер №78-ЖК

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_**

на управление многоквартирным домом\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

г.Когалым «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г

Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации города Когалыма ИНН 8608000070, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица серия 86 №000614901 выданное 28.11.2002 года, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 86 №001406066, выданное 24.03.2006 года, основной государственный регистрационный номер 1028601443199, расположенный по адресу: город Когалым, улица Дружбы народов, 7, в лице председателя комитета Ковальчука Алексея Валериевича, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного  решением Думы города Когалыма от 09.02.2006 №207-ГД, от имени муниципального образования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры городской округ Когалым, действующее на основании Устава города Когалыма, принятого Думой города Когалыма 23.06.2005 года, зарегистрированного Управлением по вопросам местного самоуправления Администрации Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры 05.08.2005 за №201, Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Уральскому федеральному округу 17.11.2005 года за государственным регистрационным № ru 863010002005009, именуемый в дальнейшем «**Заказчик»**, с одной стороны и Общество с ограниченой ответственностью\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Свидетельство о государственной регистрации серии \_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_, выданное «\_\_\_» \_\_\_\_\_ \_\_\_ г., зарегистрировано «\_\_»\_\_\_ \_\_\_г. ИФНС № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_), лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, на основании решения комиссии по проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами Администрации города Когалыма от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. №\_\_\_, далее «**Стороны**» заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

* 1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения собственников жилищно-коммунальными услугами.

К общему имуществу в многоквартирном доме относятся:

помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Состав общего имущества определяется в соответствии с техническим паспортом на многоквартирный дом, актом о состоянии общего имущества многоквартирного дома (Приложение №2), перечнем общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №1).

* 1. Настоящий договор заключен на основании решения комиссии по проведению открытых конкурсов Администрации города Когалыма от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. Протокол №\_\_\_\_\_\_.

1.3. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, Конституцией Российской Федерации, нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, правилами пользования жилыми помещениями гражданами, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другими правилами, исходящими из Жилищного кодекса Российской Федерации и принятых в целях его исполнения правовых актов.

1.4. Функции по контролю за выполнением работ Управляющей организации осуществляет муниципальное казенное учреждение «Управление капитального строительства и жилищно-коммунального комплекса города Когалыма» (далее МКУ «УКС и ЖКК г. Когалыма») в соответствии с условиями настоящего договора и требованиями нормативных документов.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Предметом настоящего договора является эффективное управление многоквартирными домами, помещения в которых состоят в реестре муниципальной собственности города Когалыма по адресу: город Когалым, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в них собственников жилых помещений членов их семей, а также иных граждан, проживающих на законных основаниях (далее – Потребители). Обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества этого дома, а также организацию предоставления жилищных и коммунальных услуг **Потребителям**, проживающим в данных многоквартирных домах.

2.2. Для достижения целей договора **Управляющая организация**, в течение всего срока договора, обязуется за плату, указанную в п.3.1.1.настоящего договора, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества жилищного фонда, выступать от своего имени, но за счет **Потребителей** посредником в отношениях с ресурсоснабжающими организациями на обеспечение коммунальными услугами, а также осуществлять иную деятельность для достижения целей настоящего договора.

2.3. Общая характеристика многоквартирного дома, данные о площадях придомовых территорий, перечни обязательных работ услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома приводятся в приложениях к настоящему договору:

Приложение №1 – Перечень общего имущества многоквартирного дома

Приложение №2 – Акт о состоянии общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №3 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №4 – Перечень жилищных и коммунальных услуг.

Приложение №5 – Границы эксплуатационной ответственности.

Приложение №6 – Акт приемки оказанных услуг.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

**3. Размер платы и порядок расчетов**

3.1. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги для потребителей в многоквартирном доме включает:

3.1.1.Размер платы Собственника за содержание общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно статей 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и статей 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе услуги по управлению. Размер платы рассчитан организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирных домов, степени износа, этажности, наличия механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг и составляет – \_\_\_\_\_ **руб. \_\_\_\_\_ коп.** за 1 кв.м. общей площади.

3.1.2.Стоимость коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых как произведение потребляемых ресурсов в многоквартирном доме по приборам учета и тарифов в соответствии с положениями пунктов 3.1.3 и 3.1.4 настоящего Договора.

3.1.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными 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 предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с пунктом 4.1.34. настоящего Договора.

3.1.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

3.2. **Потребители** вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги на расчетный счет оператора по приему платежей для дальнейшего перечисления поставщикам услуг.

3.3. Оплата услуг производится ежемесячно на основании платежных документов, представленных оператором по приему платежей**,** не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.4. Неиспользование Потребителем помещения не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

3.5. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, 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, утвержденном Правительством Российской Федерации.

3.6. При нарушении **Управляющей организацией** условий настоящего договора, размер снижения оплаты для **Потребителей** не получивших или получивших некачественные услуги по договору определяется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 «Об утверждении 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» то есть невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с 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 Российской Федерации от 13.08.2006 №491.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении потребителя.

3.7. Потребитель вправе обратиться в **Управляющую организацию** в письменной форме в течение двух месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с **Управляющей организации** в течение десяти рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

3.8. **Потребитель** не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или действием обстоятельств непреодолимой силы.

3.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354.

3.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги **Управляющая организация** применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

3.11. Услуги **Управляющей организации**, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

3.12. Плата за коммунальные услуги, при принятии собственниками решения о заключении прямых договоров с региональным оператором по обращению с TKO, вносится собственниками напрямую на расчетный счет ресурсоснабжающнх организаций/регионального оператора на основании отдельного платежного документа, либо через указанных платежных агентов в квитанциях.

**4. Права и обязанности сторон**

**4.1. Управляющая организация обязана:**

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах **Потребителей** в соответствии с целями, указанными в пункте 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.

4.1.2. Предоставлять (обеспечить предоставление) **Потребителям** услуги и работы в соответствии с Перечнем обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно Приложению №3 к настоящему договору.

4.1.3. По поручению и в интересах **Потребителей** заключить договоры на предоставление коммунальных ресурсов и обеспечить предоставление **Потребителям** коммунальных ресурсов: электрической энергии, холодной и горячей воды, отведение сточных вод, отопление.

4.1.4. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих услуг:

- видеонаблюдения;

- обеспечения работы домофона;

- другие дополнительные услуги.

4.1.5. Информировать **Потребителей** о заключении указанных в [пунктах 4.1.3](consultantplus://offline/ref=F7A280137BA588ADA95D6CEF471165F69FB1786B5A915E95642E04E3C6F07B6C3101B4C03099X7Z6H), [4.1.4](consultantplus://offline/ref=F7A280137BA588ADA95D6CEF471165F69FB1786B5A915E95642E04E3C6F07B6C3101B4C0309EX7Z0H) настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

4.1.6. Представлять акты выполненных работ по планово-предупредительному (профилактическому) ремонту, текущему ремонту, работ по подготовке многоквартирного дома к сезонным условиям эксплуатации и других работ, установленных договором или дополнительным соглашением к договору.

4.1.7. Соблюдать нормативные сроки устранения аварий и их последствий на инженерных сетях.

4.1.8. Обеспечивать оперативную диспетчерскую связь (ОДС) по приему, регистрации и выполнению поступающих заявок **Потребителей** на ремонт и замену внутриквартирного оборудования и установочных изделий, устранения аварийных ситуаций на инженерных сетях зданий и их последствий.

4.1.9. Своевременно (за 2 календарных дня) информировать **Потребителей** о сроках предстоящего планового отключения внутридомовых инженерных сетей (водоснабжение, отопление), обслуживаемых У**правляющей организацией**, а также в течение 3 часов – об авариях инженерных сетей и сроках ликвидации их последствии.

4.1.10. Обеспечить сохранность состояния инженерных сетей, обслуживаемых **Управляющей организацией** по настоящему договору, с учетом износа при надлежащей эксплуатации.

4.1.11. Вести по установленной форме учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории, а также строгий учет полученных и выполненных заявок **Потребителей**.

4.1.12. Нести полную ответственность за соблюдение Правил и норм охраны труда и техники безопасности, Правил и норм пожарной безопасности при выполнении работ по настоящему договору.

4.1.13. Предоставлять по запросам **Потребителей**, в течении трех рабочих дней требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами исполнения настоящего договора, а также информацию и документы в соответствии нормативными требованиями в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

4.1.14. Выполнять мероприятия, направленные на соблюдение правил противопожарного режима, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 №1479, но в пределах оснащенности переданного жилищного фонда первичными средствами пожаротушения, системами оповещения и управления эвакуацией людей при пожарах.

4.1.15. В течение тридцати дней с момента заключения настоящего договора довести до сведения всех **Потребителей** информацию, что данный многоквартирный дом и прилегающие территории обслуживаются **Управляющей организацией** с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб, путем размещения информационных сообщений в местах общего пользования многоквартирного дома.

4.1.16. Предоставлять по запросам **Потребителей**, требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами капитального ремонта жилищного фонда.

4.1.17. Во исполнение законодательства Российской Федерации своевременно вносить в информационные системы в сети «Интернет» данные о переданном в управление многоквартирном доме

4.1.18. Осуществлять отбор субподрядных, в том числе и специализированных, организаций для предоставления жилищных услуг и выполнения работ по текущему ремонту на конкурсной основе.

4.1.19. Обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

4.1.20. Заключить договоры (соглашения) с соответствующими государственными(муниципальными) структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для **Потребителей**, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

Хранить и актуализировать техническую документацию, полученную от застройщика в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении №1,2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию **Потребителей** знакомить их с содержанием указанных документов.

4.1.21. Организовать и вести прием **Потребителей** по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, **Управляющая организация** в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать **Потребителя** о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении **Управляющая организация** обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений **Управляющая организация** в течение 7 (семи) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать **Потребителя** о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 5 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить **Потребителю** извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах, расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе **Управляющей организации** информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до **Потребителей** иными доступными способами.

4.1.22. Представлять **Потребителям** предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансированная ремонта, сроках возмещение расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

4.1.23. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую **Потребителям** (не передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

4.1.24. Предоставлять или организовать предоставление **Потребителям** или уполномоченными ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

4.1.25. Информировать **Потребителей** о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

4.1.26. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить **Потребителя** о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть оказаны позже, предоставить информацию о сроках их оказания, а при неоказании произвести перерасчет платы за текущий месяц.

4.1.27. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.6 настоящего Договора.

4.1.28. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

4.1.29. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения **Потребителя** согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

4.1.30. Представлять **Потребителям** отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб **Потребителей** (нанимателей, арендаторов) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

4.1.31. В течение срока действия настоящего Договора размещать на своем сайте, либо на информационных стендах, расположенных в подъездах многоквартирного дома и в офисе **Управляющей организации** квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

4.1.32. На основании заявки **Потребителя** направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора, либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) **Потребителей**.

4.1.33. Представлять интересы **Потребителя** в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.34. Не допускать использования общего имущества **Потребителя** в многоквартирном доме, в том числе предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания **Потребителей**.

В случае решения общего собрания **Потребителей** о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определение Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний **Потребителей** по передаче в пользование иным лицам общего имущества в многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, постудившие в результате передачи в пользование общего имущества **Потребителей** либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением **Потребителей**, направляться па снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением **Потребителей**.

4.1.35. Заключить за отдельную от настоящего Договора плату договор страхование объектов общего имущества **Потребителей** со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием **Потребителей**.

4.1.36. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений **Потребителей,** заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий **Потребителю** вносить страховые платежи за свое помещение по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решение общим собранием **Потребителей**.

4.1.37. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (пункты 4.1.35, 4.1.36 настоящего Договора). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

4.1.38. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями ([статья 4](consultantplus://offline/ref=22A48002DA3A80F55A3728B66D636D3CBADA4273ED3E56E9E163F49EA0ADBEF55CA9180D25837AB8A5BCM) Жилищного кодекса Российской Федерации).

4.1.39. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения **Потребителей** 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.

4.1.40. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

4.1.41. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 5 Договора).

4.1.42. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

4.1.43. Довести до сведения **Потребителей** информацию о СРО, членом которой является **Управляющая организация**, путем размещения информации на информационных стендах в подъездах или иным доступным способом.

**4.2. Управляющая организация вправе:**

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

4.2.2. Требовать от **Потребителей** внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

4.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

4.2.4. Готовить в соответствии с условиями пунктов 3.1.1. - 3.1.2. настоящего Договора предложения общему собранию **Потребителей** по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.5. Заключить с ООО «ЕРИЦ» договор на организацию начисления и сбора платежей с **Потребителей**, уведомив о реквизитах данной организации **Потребителей**.

4.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях **Потребителя**, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

4.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества **Потребителя** по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством РФ.

4.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг **Потребителю** в соответствии с действующим законодательством РФ в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

**4.3.** **Потребитель обязан:**

4.3.1. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.3.2. Обеспечить доступ в занимаемые помещения представителей **Управляющей организации**, органов государственного надзора и контроля, органов муниципального контроля, пожарной охраны, иных лиц для осмотра технического и санитарного состояния помещений, санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых эксплуатационных и ремонтных работ.

4.3.3. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать **Управляющей организации** свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям **Потребителя** при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.3.4. Выполнять иные обязанности, вытекающие из настоящего договора и предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.3.5. 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 осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, то есть не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение **Потребителя**, и их оплаты, без согласования с **Управляющей организацией**;

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 выполнения работ или совершения 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 в многоквартирном доме;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в период времени установленный законодательством ХМАО-Югры.

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

4.3.6. Предоставлять **Управляющей организации** в течение 10 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства РФ;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

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

4.3.8. Сообщать **Управляющей организации** о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

**4.4. Потребитель имеет право:**

4.4.1. Участвовать в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

4.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

4.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 3.6. настоящего Договора.

4.4.4. 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354.

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

4.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоявшего Договора в соответствии с пунктом 4.1.30. настоящего Договора, а также предложениями по пунктам 4.1.22. и 4.1.39. настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с пунктом 4.1.42. настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

4.4.7. В случае ненадлежащего исполнения **Управляющей организацией** обязательств по настоящему Договору **Потребитель** вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является **Управляющая организация**.

4.4.8. Производить сверку расчётов по жилищно-коммунальным платежам (лично или через своего представителя).

4.4.9. Имеет право на получение информации о ценах и порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг, их потребительских качествах, о выполнении договорных обязательств, а также иную информацию, связанную с управлением многоквартирным домом.

4.4.10. Устанавливать приборы учёта потребления коммунальных услуг и производить оплату согласно показаниям приборов.

4.4.11. В установленном законодательством РФ порядке требовать возмещения вреда, причинённого по вине **Управляющей организации**.

4.4.12. За 15 дней до окончания срока действия настоящего договора ознакомиться в офисе Управляющей организации, а также на стендах, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома с ежегодным письменным отчётом Управлявшей организации о выполнении настоящего договора, 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 управляющей организацией.

4.4.13. Иные права, предусмотренные действующим законодательством.

**5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

**ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ**

**ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется МКУ «УКС и ЖКК г. Когалыма» в соответствии с полномочиями путем:

- получения от **Управляющей организации** не позднее 10 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);

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями [пунктов 5.2](#Par13) - [5.](#Par20)4 настоящего Договора;

- проведения комиссионного обследования выполнения **Управляющей организацией** работ и услуг по Договору. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт;

5.2. Акт о нарушении условий Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, причинения вреда общему имуществу в многоквартирном доме;

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, специалиста МКУ «УКС и ЖКК г. Когалыма», Заказчика, а также при необходимости подрядной организации и других лиц.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии.

**6. Срок ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий договор заключен сроком на 1 год с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

6.2. Окончание срока действия договора не освобождает **Стороны** от ответственности за нарушение условий договора.

6.3. Срок действия договора может быть продлён 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 многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**7. Ответственность сторон, Гарантийные обязательства**

7.1. **Стороны** несут ответственность за неисполнение либо за ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему договору обязательств, в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора в размере подтвержденного реального ущерба.

7.2. В случае заключения договора субподряда **Управляющая организация** несет ответственность перед **Потребителем** за выполнение договорных обязательств субподрядчиком.

7.3. **Управляющая организация** гарантирует:

* качество выполнения всех работ в соответствии с действующими нормами и техническими условиями;
* своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при проведении ППР, работ по подготовке многоквартирного дома к сезонным условиям эксплуатации и других работах по техническому обслуживанию многоквартирного дома;
* бесперебойное функционирование инженерных систем и оборудования при эксплуатации многоквартирного дома.

Указанные гарантии не распространяются на случаи неправильной эксплуатации многоквартирного дома или его преднамеренного повреждения со стороны третьих лиц.

7.4. **Стороны** не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, сделавшие невозможным их выполнение;

- невыполнение обязательств явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

7.5. **Управляющая организация** отвечает за ущерб, причинённый **Потребителю** своими виновными действиями.

Обеспечение исполнение обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, 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 ежемесячное возобновление.

7.6. **Управляющая организация** не отвечает по обязательствам **Потребителя**. **Потребитель** не отвечает по обязательствам **Управляющей организации.**

7.7. **Потребитель** несёт ответственность за причинение вреда третьим лицам в случае если в период его отсутствия не было доступа в его помещение для устранения аварийной ситуации.

**8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБШЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНПЙ**

**В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

8.1. Решение об организации общего собрания **Потребителей** Многоквартирного дома принимается **Управляющей организацией**.

8.2. Потребители Многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под роспись, либо путем помещения информации на доске объявлений, либо путем размещения уведомления на официальном сайте **Управляющей организации**.

8.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе **Потребителя**.

8.4. Потребители предупреждаются о проведения внеочередного общего собрания заказными письмами с уведомлением, либо на доске объявлений МКД, либо пугаем размещения уведомления на официальном сайте **Управляющей организации**.

**9. Действие обстоятельств непреодолимой силы**

9.1. Ни одна из **Сторон** не несет ответственности перед другой **Стороной** за неисполнение обязательств по настоящему договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать. В том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, а также издания актов государственных органов.

**10. Порядок разрешения споров**

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между **Сторонами**, будут разрешаться путем переговоров.

10.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде ХМАО-Югры.

10.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться **Сторонами** в письменной форме и направлять контрагенту. К претензии должны прилагаться подтверждающие ее документы (протоколы осмотра, акты и т.д.), составленные с участием представителей С**торон** и/или независимой компетентной организации.

**11. Изменение условий договора**

11.1. Условия настоящего договора имеют одинаковую юридическую силу для **Сторон** и могут быть изменены по взаимному согласию и оформлены дополнительным соглашением, которое составляется в двух экземплярах и является неотъемлемой частью договора, за исключением условий договора, которые не могут быть изменены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

11.2. Все дополнения и изменения, внесенные в настоящий договор в одностороннем порядке, не имеют юридической силы.

11.3. Ни одна из **Сторон** не вправе передавать свои права по настоящему договору третьей стороне.

**12. Досрочное расторжение договора**

12.1. Договор, может быть, расторгнут досрочно по соглашению **Сторон.** Одной из сторон в случае нарушения условий договора другой **Стороной**.

12.2. Расторжение договора осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным законодательством РФ.

12.3. При расторжении договора Стороны:

- производят взаиморасчёты;

- **Управляющая организация** совместно с уполномоченным представителем **Потребителя,** который будет управлять многоквартирным домом в дальнейшем, составляет двухсторонний акт о состоянии общего имущества в многоквартирном доме и передает техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества (в тон числе оформленные в период договорных отношений) **Потребителю** либо его уполномоченному представителю.

**13. Прочие условия**

13.1. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой из **Сторон**.

13.2. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, **Стороны** руководствуются действующим законодательством, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», «Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (ВСН 58-88(р)) и другими методическими, нормативными актами, регулирующими вопросы управления, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

13.3. **Стороны** обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в документах, имеющих отношение к взаимоотношениям **Сторон** в рамках настоящего договора, иначе как с письменного согласия **Сторон**.

13.4. Любое уведомление по настоящему договору дается в письменной форме в виде факсимильного сообщения, письма по электронной почте или отправляется заказным письмом получателю по его адресу.

13.5. После подписания настоящего договора все прежние договоренности, переписка и переговоры между **Сторонами**, относящиеся к предмету настоящего договора, теряют силу.

13.6. Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

**14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.**

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация | Заказчик |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. |  |
| «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г. |  |