Приложение № 5

к конкурсной документации по проведению открытого

 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами

ПРОЕКТ

**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

р.п.Горьковское « \_\_\_ »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», обладатель права на помещение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, квартиру № \_\_\_\_\_\_\_\_ в многоквартирном доме по адресу: р.п. Горьковское, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_ заключили договор о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. «Собственник» передает, а «Управляющая организация», принимает полномочия по управлению многоквартирным домом.

1.2. Условия настоящего договора являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Способ управления многоквартирным домом является управление управляющей организацией.

1.4. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденным постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 и иными нормативными правовыми актами РФ, регулирующими жилищные отношения.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору определен статьей 36 Жилищного кодекса РФ.

**2. Предмет договора**

2.1. Предметом настоящего договора является оказание «Управляющей организацией» услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «Собственнику», осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление которых обеспечивает «Управляющая компания», определен в приложении № 1 к настоящему договору.

**3. Права и обязанности сторон**

3.1. «Управляющая организация» обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора с 15.11.2021 года.

3.1.2. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, регулирующего данные отношения:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.3. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.4. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников помещений и принимать соответствующие меры в установленном нормативами порядке.

3.1.5. Предоставлять по запросу «Собственника» в течении 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по Договору.

3.1.6. Производить начисление платежей, установленных в разделе 3 данного договора.

3.2. «Управляющая организация» имеет право:

3.2.1. Требовать от собственников своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.3. Привлекать сторонние организации, имеющие сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по настоящему договору.

3.2.4. Заключать договоры о предоставлении собственникам жилищно-коммунальных услуг.

3.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям «Управляющей организации».

3.3. «Собственник» обязуется:

3.3.1. Использовать помещения, находящиеся в собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением. Соблюдать права и законные интересы других собственников, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников и придомовой территории.

3.3.2. Своевременно оплачивать предоставленные по Договору услуги в соответствии с законодательством и настоящим Договором.

3.3.2. Переустройство и перепланировку помещений производить в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

3.3.4. Исполнять иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.4. «Собственник» имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

3.4.2. Своевременно получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности.

3.4.3. Требовать в установленном порядке от «Управляющей организации» перерасчета платежей за некачественное предоставление или оказание услуг по Договору.

3.4.4. Контролировать исполнение «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательством.

**4. Платежи по договору**

4.1. Цена договора определяется как сумма платежей за жилое помещение.

Платежи за жилое помещение и коммунальные услуги включают в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, рассчитанный в зависимости от объема и количества обязательных работ и услуг составляет \_\_\_рубля \_\_\_\_\_ копеек на 1 квадратный метр жилого помещения.

4.3. «Собственник» вносит плату на расчетный счет «Управляющей организации», либо в ином порядке, установленном «Управляющей организацией», не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за расчетным.

**5. Контроль за деятельностью «Управляющей организации»**

5.1. Контроль «Собственника» за деятельностью «Управляющей организации» включает в себя:

5.1.1. Предоставление «Управляющей организацией» «Собственнику» информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

5.1.2. Контроль за целевым использованием «Управляющей организацией» денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от «Собственника».

5.1.3. Контроль выполнения обязательств по Договору, с предоставлением информации по данному вопросу в течении 3 рабочих дней по запросу «Собственника».

5.1.4. Предоставление ежегодного отчета, за 15 дней до окончания срока действия договора управления, о выполнении «Управляющей организацией» условий Договора.

**6. Ответственность сторон**

6.1. Во всех случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения в процессе переговоров, споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

**7. Прочие условия**

 7.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 161,162 Жилищного кодекса и по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

7.2. Настоящий договор заключен сроком на 3 года и вступает в силу с даты начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса по отбору управляющей организации.

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

7.4. Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. На момент заключения настоящего Договора к нему прилагаются:

- приложение № 1 – перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**8. Подписи сторон**

**«Управляющая организация» «Собственник помещений»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

М.П.