**ДОГОВОР № \_\_\_\_-100**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г.п.Пойковский «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г.

ООО «Монтажстройкомплекс»

(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)

именуемая в дальнейшем «Управляющая организация» в лице

***Додобаева Виктора Владимировича***

(должность, фамилия имя отчество руководителя, представителя, индивидуального предпринимателя)

действующего на основании Устава с одной стороны, и

(фамилия имя отчество гражданина, наименование юридического лица, муниципальное образование)

именуемый в дальн

ейшем «Собственник», с другой стороны, являющийся собственником

***квартиры №***

(жилого, нежилого помещения, квартиры № )

общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, жилой площадью \_\_\_*\_\_\_*\_\_\_ кв. м на этаже этажного многоквартирного дома по адресу: 3 микрорайон, дом № 100 (далее – Многоквартирный дом),

 (улица, мкр, № дома)

на основании Акта приема-передачи жилого помещения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (документ, устанавливающий право собственности на жилое, нежилое помещение)

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от 14.02.2014г., выданного Администрацией г.п.Пойковский\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (документ устанавливающий право собственности)

или представитель собственника в лице

 (должность, фамилия имя отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа, либо доверенности оформленной в соответствии с требованиями п.п. 5, ст. 185, ст. 186ГК РФ или удостоверенной нотариально)

с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Общие положения**
	1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведённого

Департаментом строительства и ЖКХ Нефтеюганского района

(наименование органа проводившего конкурс)

отражённых в протоколе рассмотрение заявок на участие по отбору Управляющей организации для управления многоквартирным домом конкурсной комиссией от 05.06.2014г., №\_\_\_2\_\_ экземпляр которого хранится по адресу: г. Нефтеюганск, ул. Нефтяников, дом 10,

тел. (3463) 250203.

* 1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
	2. При выполнении условий настоящего Договора, стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением правительства РФ № 75 от 06.02.2006г. «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управлен6ия многоквартирным домом». Постановлением правительства РФ от 13.08.2006г. № 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) перерывами, превышающими установленную продолжительность», правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, иными положениями законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Нефтеюганского района и г.п.Пойковский.

**2. Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.п.Пойковский, 3 мкр., дом 100, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.4. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

1. адрес Многоквартирного дома ХМАО – Югра, Нефтеюганский район, г.п.Пойковский, микрорайон 3, дом 100;
2. номер технического паспорта БТИ или УНОМ б/н от 17.10.2013г.;
3. серия, тип постройки 21142;
4. год постройки 2013;
5. этажность 4 – 5 ;
6. количество квартир 69 ;
7. общая площадь с учетом летних помещений 4853,6 кв. м;
8. общая площадь жилых помещений без учета летних 2152,3 кв. м;
9. общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;
10. степень износа по данным государственного технического учета 0 %;
11. год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
12. правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу \_\_нет\_\_;
13. правовой акт о признании дома ветхим \_\_нет\_\_;
14. площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества \_1505,6\_ кв. м;
15. кадастровый номер земельного участка \_\_86:08:020304:734\_\_.

2.5. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении управляющей организацией обязательств по данному договору Управляющая организация возмещает причиненный ущерб за счет средств обеспечения исполнения обязательств в размере причиненного ущерба. Размер обеспечения исполнения обязательств составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей., и размещен в

(наименование страховой организации или банка)

в соответствии с пунктом 43 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом»

2.6. Наймодатели действуют по настоящему Договору в интересах соответствующих граждан нанимателей и членов их семей.

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственника помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. 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.

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

3.1.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.4. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.5. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, хранить, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки. В 20-дневный срок со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу. В случае, поступившего запроса в электронном виде, информация предоставляется на адрес электронной почты потребителя в течении 2 рабочих дней со дня поступления запроса.

3.1.7. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.8. В пределах оказания услуг Управляющая организация обязана обеспечивать состояние общего имущества в Многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.9. В случае изменения платы, изменения обязательств сторон по Договору управления Многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, не позднее чем за 30 дней до даты предоставлении платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.1.10. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующие за истекшим месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.11. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.12. Направлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта в Многоквартирном доме.

3.1.13. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.14. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.15. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся пользующимися ему помещениями на законных основаниях, в исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.16. Представлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.17. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома без соответствующих разрешений общего собрания Собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения Собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счёт Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающиеся Управляющей организации должны быть использованы в соответствии с решением собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.18. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.19. Предоставить обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору в размере указанном в пункте 2.5 настоящего Договора в срок до 10 рабочих дней после направления в адрес Управляющей организации требований об оплате долга, штрафа, пеней, нанесенного ущерба общему имуществу сотрудников помещений Многоквартирного дома.

3.1.20. В случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу Собственников помещений обеспечение исполнения обязательств направляется на устранение указанных обстоятельств. При реализации обеспечения

неисполнения обязательств Управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное исполнение за свой счет.

 3.1.21. По запросу Собственника или его представителя предоставлять в указаееый им срок полную, достоверную информацию и отчетность, не являющейся коммерческой тайной в соответствии с законодательством.

3.1.22. В соответствии с утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.1210г. № 731 «Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления Многоквартирными домами» в соответствии с внесенными изменениями утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.02.2012г. № 94 Управляющая организация обязана раскрывать следующую информацию:

а) общая информация об Управляющей организации;

б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в части исполнения такой Управляющей организации договоров управления);

в) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

д) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

3.1.23. Информация раскрывается путем:

а) обязательного опубликования на официальном сайте в сети интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору Управляющей организации;

сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого Управляющая организация осуществляет свою деятельность;

б) опубликовании в официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющие организации осуществляют свою деятельность;

в) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении Управляющей организации;

г) предоставление информации на основании запросов, поданных в письменном виде или электронном виде;

3.1.24. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять Собственникам помещений в Многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

**3****.2. Управляющая организация вправе:**

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

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

3.2.3. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения и прочие услуги Собственнику помещений Многоквартирного дома.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение с учетом всех пользователей услугами. Если пормещение находится в муниципальной собственности, указанную плату производит наниматель.

3.3.2. 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 Собственника при его отсутствии в поселке более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника 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 выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и 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 с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

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

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему 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.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме**.**

**3****.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частичноуслуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.12 настоящего Договора.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.24 настоящего Договора.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

**4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги,**

**порядок ее внесения**

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорциональной принадлежащему Собственником жилому/нежилому помещению по результатам открытого конкурса, проведённого органом местного самоуправления в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2008г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом».

4.2. Цена Договора на момент заключения Договора определяется: стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в приложении 2 к настоящему Договору, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в год, в том числе НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

4.3. Размер платы за помещение(я) устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц за один кв.м общей площади помещения(й) Собственника и может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения остается неизменным на период действия договора по результатам проведенного конкурса.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Плата за помещение вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.11 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки поучения платежного документа.

4.6. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.2. настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.7. Собственники вносят плату за помещение Управляющей организации на ее банковский счет **№ 40702810100070001468 в ОАО Ханты-Мансийском банк г. Ханты-Мансийск**

 (наименование кредитной организации, БИК, ИНН, корреспондентский счет банка и др. банковские реквизиты)

В случае изменения банковского счета Управляющей организации, на который Собственник должен вносить плату за жилое помещение, Управляющей организация обязана направить Собственнику заверенное печатью письменное сообщение об изменении банковского счета Управляющей организации. Ответственность за последствия надлежащего уведомления Собственника об изменении банковского счета несет Управляющая организация. Ответственность за последствия внесения платы за жилое помещение на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несет Собственник.

4.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение.

4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания частиуслуг и/или невыполнения части 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 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, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.10. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течении 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течении 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

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

4.12. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

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

**5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленных частью 14 стстьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

**6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств**

**по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения**

**условий настоящего Договора**

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с положениями, которые предусматривают:

обязанность Управляющей организации предоставлять по запросу Собственником помещения в Многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по Договору управления Многоквартирным домом;

право Собственника помещения в Многоквартирном доме за 15 дней до окончания срока действия Договора управления Многоквартирным домом ознакомиться с расположенными в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирного дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении Договора управления Многоквартирным домом, включающую информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющими организациями.

6.2. В случаях:

нарушения качества работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

неправомерных действий Собственника;

По требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

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

 6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее *чем в двух экземплярах*, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй – Управляющей организации.

 6.6. Принятые решения общего собрания Собственников помещений о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного расследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников помещений.

**7. Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В соответствии с пунктом 8.1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации Собственники помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от выполнения Договора управления Многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного Договора общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении управления этим домом.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора.

7.1.7. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

 7.2. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке ,по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в пункте 7.1.1 настоящего Договора.

 7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующего решения.

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

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

 7.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о выдаче либо о перечислении излишне полученных ею средств на указанный счет.

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

**8. Особые условия**

8.1. Указанные в Договоре управления Многоквартирным домом обязательства, а также перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложных условиях, и предъявляет Собственникам помещений в Многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

**9. Форс-мажор**

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна Сторон не может требовать от другой возмещение возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**10. Срок действия Договора**

10.1. Договор заключен на три года и вступает в силу (считается заключенным с момента его подписания Сторонами.

Настоящий Договор считается подписанным со стороны Собственников, если его подписали Собственники, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в данном Многоквартирном доме

10.2. Настоящий Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 гражданского кодекса Российской Федерации.

10.3. В случае расторжения Договора Управляющая организация за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации либо товариществу собственников жилья, либо уполномоченному собственнику помещения в Многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников.

10.4. Договора считается продленным на три месяца на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором, 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 многоквартирном 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 органами местного самоуправления для управления Многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления Многоквартирным домом не приступила к выполнению Договора управления Многоквартирным домом.

10.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на \_11\_ страницах и содержит \_\_\_\_\_\_ приложений.

**Реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация:ООО «Монтажстройкомплекс»Место нахождения: 628320, ХМАО-Югра, Нефтеюганский район, г.п.Сингапай, ул. Рабочая, строение № 1/1Почтовый адрес: 628305, ХМАО-Югра, г. Нефтеюганск, ул. Сургутская, 1ИНН 8619015430, КПП 861901001р/с 40702810367350002761Западно-Сибирский банк ОАО «Сбербанк России» г. Тюменьк/с 30101810800000000651БИК 047102651Тел. (3463)251601, факс 294665 | Собственник(и) (представитель собственника):Тюменская область, ХМАО-Югра, Нефтеюганский район, г.п.Пойковский,\_\_\_\_ 3 микрорайон, дом № 100, квартира \_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Генеральный директор Собственник(и)**

 **(представитель собственника)**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.В. Додобаев** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 М.П. (подпись)