Приложение №8

 к конкурсной документации для

проведения открытого конкурса по

отбору управляющей организации для

управления многоквартирным домом

**Договор управления
многоквартирным домом**

**ПРОЕКТ**

г. Мышкин «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 г.

 ООО «Управленец», в лице директора Горячева Алексея Николаевича действующего на основании , именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и собственники, наниматели помещений многоквартирного дома по адресу: г. Мышкин, ул.

 именуемые «Собственники», с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны" заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее- Договор) о нижеследующем:

**1.Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, г. Мышкин, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д.\_\_\_\_\_\_ .

с Управляющей организацией на основании Протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 02 октября 2018 года.

Открытый конкурс проведен на основании пункта 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

 1.2. Условия настоящего Договора распространяются на нанимателей, собственников и членов их семей (пользователей), зарегистрированных в установленном порядке в жилых помещениях многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.

 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 « О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

**2.Предмет Договора**

 2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия настоящего Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, г. Мышкин, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д.\_\_\_\_\_\_ осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

 2.2. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

 2.3. Управляющая организация принимает в управление многоквартирный дом общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв.м, в том числе площадью квартир \_\_\_\_\_\_

 2.4. Техническое состояние многоквартирного дома, местонахождение, характеристики изложены в Приложении №1.

 2.5. В отношении передаваемого в управление многоквартирного дома Управляющая организация приобретает определенные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором права и обязанности по управлению, обслуживанию и содержанию общего имущества.

 2.6. Объектом Договора является общее имущество в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, технические этажи, чердак, подвал, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование (технические подвалы), а также крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

 2.7. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника, нанимателей и членов семей нанимателей (пользователей) в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

 2.8.Предмет договора определяет только текущий ремонт мест общего пользования дома. Вопросы капитального ремонта дома регулируются нормами Жилищного кодекса Российской Федерации и отдельным договором.

 2.9. Все затраты Управляющей организации, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и текущим ремонтом общего имущества, финансируются за счет нанимателей (пользователей) и собственников. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в пределах границ эксплуатационной ответственности указан в Приложении №2 .

**3.** **Права и обязанности Сторон**

 3.1. Управляющая организация обязана:

 3.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе техническими регламентами, стандартами, правилами и нормами, санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, гигиеническими нормативами, иными правовыми актами.

 3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

 3.1.3. Осуществлять контроль за качеством и количеством коммунальных услуг.

 3.1.4. Обеспечивать выполнение условий заключенных с юридическими и физическими лицами договоров по содержанию многоквартирного дома, в том числе:

-создавать необходимые условия для проживания граждан;

-обеспечивать сбор платы за содержание и ремонт жилого помещения;

-осуществлять другие действия, связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

 3.1.5. Предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на коммунальные услуги, на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, о размерах, порядке оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ.

 3.1.6. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за жилое помещение.

 3.1.7. В случае не выполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить проживающих в многоквартирном доме о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома. Если не выполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий период.

 3.1.8. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

 3.1.9. По требованию зарегистрированных в жилых помещениях многоквартирного дома граждан, либо их законных представителей выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансово-лицевого счета и (или) домовой книги и иные предусмотренные законодательством Российской Федерации документы.

 3.1.10. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими собственникам помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору в отношениях с третьими лицами.

 3.1.11. Не распространять конфиденциальную информацию о нанимателях и членах их семей (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения нанимателей (пользователей) жилых помещений.

 3.1.12. Предоставлять Собственнику, нанимателям и членам их семей (пользователям) или уполномоченному им лицу по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, его содержания и ремонта.

 3.1.13. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки проживающих либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. Обеспечить пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб.

 3.1.14. Вести и хранить документацию (базы данных) по многоквартирному дому, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить с содержанием указанных документов.

 3.1.16. Рассматривать предложения, заявления и жалобы проживающих в многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

 3.1.17. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

 3.1.18. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора представить Собственнику многоквартирного дома отчет о выполнении условий Договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы, вновь выбранной управляющей организации, а также перечислить полученные и неизрасходованные по договору средства, на расчетный счет вновь выбранной управляющей организации.

 3.1.19. Не допускать использование жилого и нежилого фондов в целях, которые могут привести к ухудшению их технического состояния.

 **3.2. Управляющая организация имеет право:**

 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ, оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

 3.2.2. На условиях по своему усмотрению заключать все необходимые Договоры, связанные с управлением, содержанием, текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, а также с предоставлением коммунальных услуг нанимателям и членам их семей (пользователям).

 3.2.3. Требовать от Собственников своевременного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, а также надлежащего исполнения нанимателями других обязанностей по настоящему Договору и обязанностей, установленных жилищным законодательством Российской Федерации.

 3.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности нанимателей жилых помещений и членов их семей (пользователей) по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги; предъявлять к уплате таким лицам пени в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

 3.2.5. Производить осмотры технического состояния общего инженерного оборудования в жилых помещениях, занимаемых нанимателями (пользователями), в помещениях, принадлежащих Собственнику, согласовав с ними дату и время осмотра.

 3.2.6. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их нанимателями (пользователями) и собственниками не по назначению.

 3.2.7. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине нанимателей и членов их семей (пользователей).

 3.2.8. Организовывать использование объектов общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в целях привлечения дополнительных денежных средств на содержание и ремонт общего имущества в данном многоквартирном доме.

 3.2.9. В целях планомерного осуществления управленческой деятельности разрабатывать финансово-хозяйственный план (смету расходов и доходов) на предстоящий год по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома.

 3.2.10. Использовать вспомогательные помещения исключительно для размещения административных и технических служб по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

 3.3. **Собственники обязаны**:

 3.3.1. Ежемесячно вносить плату за жилое помещение ( плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) предусмотренную настоящим Договором.

 3.3.2. Поддерживать занимаемое нанимателем (пользователем) и собственниками помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения, использовать помещение по прямому назначению, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в многоквартирном доме, соблюдать правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, требования противопожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение вышеперечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащих им помещениях (пользователями помещений).

 3.3.3. Соблюдать следующие требования:

-не производить переноса инженерных сетей;

-не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой сети;

-не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета без согласования с управляющей организацией;

-не использовать теплоноситель из системы отопления на бытовые нужды;

-не допускать выполнения работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства и (или) перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

-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;

-не допускать производства в помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества;

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

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

 3.3.4. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых осмотров, ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

 3.3.5. При обнаружении неисправностей и сбоев в работе инженерных систем, оборудования общего имущества, в том числе находящегося внутри помещения, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации. При неисполнении вышеуказанной обязанности нанимателями и собственниками членами их семей (пользователями) Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный аварийной ситуацией, произошедшей из-за указанных неисправностей.

 3.3.6. Не допускать проведения работ по монтажу (демонтажу), ремонту инженерных систем в зоне ответственности Управляющей организации другими ремонтными организациями без согласования проведения таких работ с Управляющей организацией. В случае проведения работ по монтажу (демонтажу), ремонту инженерных систем в зоне ответственности Управляющей организации иными организациями, без ее согласования, последняя не несет ответственности за качество работ и ущерб, причиненный аварийными ситуациями на данном участке.

 3.3.7. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета.

 3.3.8. Извещать Управляющую организацию обо всех изменениях в количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан.

 3.3.9. Не вмешиваться в финансово-хозяйственную деятельность Управляющей организации, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора, не совершать действий, влекущих за собой ухудшение финансово-хозяйственного состояния Управляющей организации.

 **3.4. Собственник вправе:**

 3.4.1.Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору и норм действующего жилищного законодательства Российской Федерации.

 3.4.2. Проверять исполнение условий Договора Управляющей организацией.

 3.4.3. Получать все сведения и отчеты о деятельности Управляющей организации в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации.

 3.4.4. При причинении имуществу Собственника или пользователей помещений ущерба вследствие аварии в инженерных сетях, залива помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

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

 3.4.6. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

 3.4.7. Требовать устранения выявленных недостатков в предоставленных Управляющей организацией услугах, выполненных работах.

 3.4.8. В случае ненадлежащего оказания услуг требовать перерасчета платы за содержание и ремонт помещений, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**4.Задачи и функции Управляющей организации**

 4.1. Управляющая организация проводит работу с проживающими в многоквартирном доме, направленную на соблюдение ими следующих требований:

 а) не производить перенос инженерных сетей при отсутствии согласований, полученных в установленном порядке;

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

 в) осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации;

 г) 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;

 д) 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;

 е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

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

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

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

 к) своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение в соответствии с действующим законодательством.

 **4.2. Основные задачи Управляющей организации:**

 4.2.1. Сбор платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

 4.2.2. Ведение технической документации на строения, инженерные сооружения многоквартирного дома, переданного в управление и содержание Управляющей организации, в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации.

 4.2.3. Обоснование и представление Собственнику предложений по проведению капитального ремонта многоквартирного дома.

 4.2.4. Рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от нанимателей и собственников членов их семей (пользователей), и принятие соответствующих мер.

 4.2.5. Принятие мер по взысканию задолженности за невнесение платы за жилищные и иные услуги.

 4.2.6. Контроль за содержанием жилого и нежилого фонда путем проведения представителями Управляющей организации регулярных проверок качества и объема предоставленных услуг и выполненных работ.

 4.2.7. Подготовка смет и технической документации по ремонтным и эксплуатационным работам, на поставку коммунальных услуг и по другим видам деятельности, предусмотренным настоящим Договором.

 4.2.8. Информирование населения обо всех видах услуг по Договору, о режиме работы Управляющей организации, о выдаваемых документах.

 4.2.9. Ведение лицевых счетов, карточек учета проживающих.

 4.2.10. Обработка бухгалтерской и прочей документации.

 4.2.11. Проведение расчетных операций в банке.

 4.2.12. Обеспечение учета хозяйственных договоров и прочих услуг.

 4.2.13. Хранение документов, подтверждающих право пользования помещением.

 4.2.14. Ведение расчетов с нанимателями и собственниками жилых помещений, а также в случае их появления, арендаторами, собственниками нежилых помещений за оказываемые услуги.

 4.2.15. Выдача проживающим в многоквартирном доме расчетных и иных документов.

 4.2.16. Проведение технических осмотров многоквартирного дома.

 4.2.17. Обеспечение составления перечня требуемых работ по ремонту и обслуживанию многоквартирного дома, инженерного оборудования и устройств, в т.ч. дефектных ведомостей.

 4.2.18. Планирование и организация работ по техническому обслуживанию, проведению текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома с возможностью привлечения подрядных организаций.

 4.2.19. Организация санитарного содержания многоквартирного дома с возможностью привлечения подрядных организаций.

 4.2.20. Обеспечение поставки пользователям коммунальных и прочих услуг, аварийно-диспетчерского обслуживания.

 4.2.21. Организация подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

 4.3. Осуществление функций заказчика на выполнение работ по:

 4.3.1. Планово-предупредительному, непредвиденному и выборочному капитальному ремонту жилищного фонда.

 4.3.2. Содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту объекта управления и придомовой территории.

**5. Цена Договора и порядок ее внесения**

 5.1. Цена Договора определяется и устанавливается в размере платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

 5.2. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается из расчета на 1 кв.м общей площади занимаемого жилого помещения в месяц.

 5.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

 5.4. Неиспользование помещения проживающими в многоквартирных домах не является основанием невнесения платы за жилое помещение.

 5.5. Управляющая организация производит корректировку размера платы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

 5.6. Цена Договора управления за один год, включает в себя плату за содержание и ремонт жилых помещений.

 Плата за содержание может изменятся ежегодно путем установления экономически обоснованной платы. Обязанность по доведению информации до нанимателей об изменении размера платы за содержание и ремонт возлагается на Управляющую организацию. Информирование осуществляется в порядке, установленном жилищным законодательством.

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

**6. Ответственность Сторон**

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

 6.2. Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется Управляющей организацией.

Размер обеспечения исполнения обязательств составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

В случае реализации обеспечения исполнения обязательств Управляющая организация обязана его ежемесячно возобновлять.

 6.3. Обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей организацией Собственнику помещений в многоквартирном доме 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 собственника помещений в многоквартирном доме.

 Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

**7**.**Порядок изменения и расторжения Договора**

 7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

**8. Обеспечение контроля за выполнением обязательств по договору**

 8.1. Контроль за надлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственниками помещений, в соответствии с их полномочиями, путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;

- составление актов о нарушении условий Договора;

-инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением Управляющей организации о прведении такого собрания;

-проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ.

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

 8.2. На основании письменного заявления Собственника Управляющая организация представляет в определенное Управляющей организацией по согласованию с заявителем время документы, связанные с выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, для ознакомления.

 8.3. Собственник вправе письменно запрашивать информацию о состоянии общего имущества многоквартирного дома, о результатах выполненных работ, оказанных услуг.

**9. Особые условия**

 9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не достигли взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

**10. Форс-мажор**

 10.1. 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 таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты 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.

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

 10.3. 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.

 10.4. Изменения обязательств сторон по Договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что обязательства сторон могут быть изменены, возможны на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**11. Срок действия договора**

 11.1.Управляющая организация обязана приступить к выполнению возникших по результатам конкурса обязательств с даты внесения изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, в связи с заключением договора управления таким домом.

 11.2.Срок действия Договора 1 год с даты вступления его в силу, указанной в п.11.1. настоящего Договора.

 11.3. Все дополнительные соглашения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

 11.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

№ 1 - Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в

многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса;

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

№ 3 – Перечень дополнительных услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (по результатам открытого конкурса);

№ 4 - Расчет цены договора за один год, включающий в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения по адресу: Ярославская область, Мышкинский район, г. Мышкин, ул\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

**11. Реквизиты сторон**

**Управляющая организация:**

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

 Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

КПП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

 должность подпись ф.и.о.

**Собственники помещений:**

Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

 ф.и.о. подпись

Приложение № 1

к Договору управления

многоквартирным домом

от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 г.

АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений в

многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. Серия, тип постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. Год постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. Степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_\_\_\_

6. Степень фактического износа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7. Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома

аварийным и подлежащим сносу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9. Количество этажей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

10. Наличие подвала \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

11. Наличие цокольного этажа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

12. Наличие мансарды \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

13. Наличие мезонина \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

14. Количество квартир \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего

имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в

многоквартирном доме непригодными для проживания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания

(с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

18. Строительный объем\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами

и лестничными клетками \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

б) жилых помещений (общая площадь квартир) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в

состав общего имущества в многоквартирном доме) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

20. Количество лестниц \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

21. Уборочная площадь общих коридоров \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества

многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

23. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

24. Численность проживающих \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1. Фундамент |  |  |
| 2. Наружные и внутренние капитальные стены |  |  |
| 3. Перегородки |  |  |
| 4. Перекрытия |  |  |
| 5. Крыша |  |  |
| 6. Полы |  |  |
| 7. Проемы |  |  |
| окна |  |  |
| двери |  |  |
| 8. Отделка |  |  |
| внутренняя |  |  |
| наружная |  |  |
| (другое) |  |  |
| 9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование |  |  |
| ванны напольные |  |  |
| электроплиты |  |  |
| телефонные сети и оборудование |  |  |
| сети проводного радиовещания |  |  |
| сигнализация |  |  |
| мусоропровод |  |  |
| вентиляция |  |  |
| (другое) |  |  |
| 10.Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг |  |  |
| электроснабжение |  |  |
| холодное водоснабжение |  |  |
| горячее водоснабжение |  |  |
| водоотведение |  |  |
| газоснабжение |  |  |
| отопление (от внешних котельных)газовые котлы |  |  |
| печи  |  |  |
| калориферы |  |  |
| АГВ |  |  |
| (другое) |  |  |
| 11.Крыльца |  |  |
| 12.Отмостка |  |  |

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

(должность, ф.и.о. руководителя организации, уполномоченного устанавливать

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

техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201  г.

(подпись) (Ф.И.О.) М.П.

Приложение № 2

к Договору управления

многоквартирным домом

от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 г.

**Перечень\***

**обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества**

 **Собственников помещений в многоквартирном доме**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименованиеработ и услуг | Периодичность | Годовая плата(рублей) | Стоимость на один кв. м общей площади(рублей в месяц) |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Управляющая организация: Собственник:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 (подпись) (фамилия, инициалы) (подпись) (фамилия, инициалы)

 М.П.

*\* Заполняется в соответствии с конкурсной документацией.*

Приложение № 3

к Договору управления

многоквартирным домом

от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 г.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

**ПЕРЕЧЕНЬ**дополнительных услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме
(по результатам открытого конкурса)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование работ и услуг | Периодичность | Годовая плата (рублей) | Стоимость на 1 кв.м. общей площади с НДС (рублей в месяц) |
| I.  |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |

Собственник Управляющая организация

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. М.П.

Приложение № 4

к Договору управления

многоквартирным домом

от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 г.

|  |
| --- |
| **Расчет цены договора за один год,** |
| **включающий в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения** |
| **по адресу: Ярославская область, Мышкинский район\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Адрес многоквартирного дома | Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, руб/м2 в месяц | Общая площадь жилых помещений, м2 | Размер платы в месяц, руб.  | Цена договора управления, руб. в год |
|  |  |  |  |  |

Собственник Управляющая организация

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. М.П.