УТВЕРЖДЕН постановлением Администрации района

От 15.03.2024 № 188

ПРОЕКТ

договора управления многоквартирным домом

с.Смоленское «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

Собственник (и) жилого помещения №\_\_\_\_на основании \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ в доме № \_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(реквизиты документа, подтверждающего право собственности, фамилия, имя, отчество)

(далее — «Дом») общей площадью\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник**»** и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем **«**Управляющая организация» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий договор (далее — «Договор») о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании постановления Администрации района от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_ «Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом».

1.2. Для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания Дома и придомовой территории в установленных границах Управляющая организация в течение установленного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, осуществлять иную на правленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2. Общие положения

2.1. Условия настоящего Договора определены в соответствии с требованиями ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации 21.12.2018 №1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» и являются обязательными для исполнения Сторонами.

2.2. Стороны при исполнении Договора руководствуются действующим законодательством и настоящим Договором.

2.3. Собственнику принадлежит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество соразмерно площади находящегося в его собственности помещения.

2.4. При приеме дома в управление и при расторжении договора управления составляется акт технического состояния дома.

2.5. Обязательства в части оплаты за жилое помещение по настоящему Договору несут лица, установленные статье 153 Жилищного кодекса Российской Федерации.

З. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Соблюдать условия настоящего договора.

3.1.2. Принять в управление дом по акту (приложение 1) и обеспечить его сохранность, надлежащее техническое содержание и ремонт в соответствии с перечнем работ и услуг (приложение 2). Работы и услуги, не вошедшие в перечень, выполняются и оплачиваются в соответствии с дополнительным соглашением Сторон.

3.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех органах, организациях, предприятиях и учреждениях всех форм собственности.

3.1.4. Формировать для согласования с общим собранием Собственников план, сроки и стоимость проведения текущего ремонта общего имущества, смету планируемых доходов и расходов на текущий финансовый год. Работы по капитальному ремонту планируются и осуществляются на основании дополнительного соглашения за счет средств Собственников.

3.1.5. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц осуществлять текущий ремонт, техническое обслуживание и санитарное содержание дома и придомовых территорий. В случае выполнения соответствующих работ подрядными организациям контролировать качество их работы.

3.1.6. Вести по установленной форме и хранить техническую документацию на дом, на внутридомовое инженерное оборудование и на объекты придомового благоустройства (в случае наличия у собственника и передаче Управляющей организации при подписании Договора), а также учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории, хозяйственно-финансовую, бухгалтерскую, статистическую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.1.7. Производить регламентные и при необходимости внеочередные осмотры конструктивных элементов и внутридомового инженерного оборудования дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.8. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание, регистрацию и своевременное исполнение заявок Собственника, связанных с исполнением настоящего договора.

3.1.9. Принимать меры к сохранности жилищного фонда, своевременно устранять утечки, потери и неисправности в системах ресурсоснабжения и другие аварии и неполадки, в порядке и сроки, установленные стандартами и нормативной документацией, способствовать предотвращению самовольного переустройства либо порчи помещений, общего имущества дома.

3.1.10. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате услуг за содержание и ремонт общего имущества.

3.1.11. За 15 дней до окончания срока действия Договора предоставить собственникам помещений отчет о его выполнении.

3.1.12. Рассматривать предложения и обоснованные жалобы Собственника в течение 20 дней, принимать меры по устранению недостатков в установленные нормами и правилами эксплуатации жилищного фонда сроки.

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

3.1.14. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по договору.

3.2.2. Требовать с Собственника оплаты выполненных работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и коммунальных услуг в соответствии с их объемом и качеством.

3.2.3. При разрушении и (или) порче жилого помещения, общего имущества Дома, использовании жилого помещения Собственником (членами семьи, нанимателями) не по назначению обращаться в судебные и (или) административные органы.

3.2.4. При невнесении либо несвоевременном внесении платы за оказываемые услуги, а также другие платежи, установленные решением общего собрания Собственников, применять меры по взысканию задолженности, установленные действующие законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать условия настоящего Договора.

3.3.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в его собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных действующим законодательством.

3.3.3. Обеспечивать сохранность, надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности.

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

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности, без письменного разрешения Управляющей организации не устанавливать, не подключать и не использовать электрические приборы, суммарная мощность которых превышает технические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, не предусмотренную проектом данного дома, подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов, не осуществлять самовольный разбор воды из системы отопления.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц — пользователей помещений.

3.3.7. Бережно относиться к общему имуществу Дома и использовать его в соответствии с назначением. Не допускать проведение перепланировок и переоборудования помещений и мест общего пользования Дома без разрешительных документов, установленных жилищным законодательством.

3.3.8. Своевременно и в полном объеме в срок до 30 числа месяца, следующего за расчетным месяцем производить оплату за содержание и ремонт общего имущества жилого дома в размере.

3.3.9. В случае наличия технической документации на дом передать ее управляющей организации при подписании Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией её обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.4.2. Обращаться лично в Управляющую организацию, а также направлять индивидуальные и коллективные обращения.

3.4.3. Знакомиться с условиями договоров, заключаемых Управляющей организацией в рамках настоящего Договора

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

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

3.4.6. Обращаться в органы государственного надзора и контроля, а также к специалистам и в специализированные организации и учреждения, с целью определения соответствия качества произведенных работ установленным нормативным документам.

3.4.7. Запрашивать у Управляющей организации информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ.

3.4.8. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

4. Стоимость договора и порядок расчетов

4.1. Цена договора управления складывается из стоимости услуг, работ по управлению Домом, содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с перечнем работ и услуг по настоящему Договору.

4.2. Источником средств Управляющей организации является плата, собираемая с Собственников и нанимателей за текущее содержание и ремонт жилья.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется как произведение цены на общую площадь жилого помещения.

5. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организации освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников (пользователей) помещений, в том числе, несвоевременного выполнения им своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг установленным стандартам качества.

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.4. При нарушении Собственником помещений обязательств, предусмотренных настоящим Договором, нарушитель несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, причиненные таким нарушением.

6. Срок действия, изменение и прекращение договора

6.1. Договор заключается сроком на один год. Срок начала выполнения Управляющей организацией обязательств\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.2. Указанные в подразделе 3.1. и 3.3. обязательства сторон 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 сложившихся 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

6.3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе способа управления этим домом.

6.4. Договор считается расторгнутым содним из Собственников с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в Доме и предоставления подтверждающих документов, при условии отсутствия за ним задолженности или другого неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по настоящему Договору – в этом случае Договор продолжает действовать в части неисполненных обязательств.

6.5. Договор может быть расторгнут досрочно в связи с заключением договора управления домом с управляющей организацией, определенной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могу возникнуть при исполнении условий настоящего договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

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

8. Прочие условия

8.1. 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.

8.2. Все неоговоренные в настоящем Договоре положения регулируются по соглашению Сторон, либо в соответствии с действующим законодательством.

8.3. Все надлежаще оформленные приложения и дополнительные соглашения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

9. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация Собственник

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Проживающий по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Паспорт серии\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_

М.П.