**Договор № 1**

**управления многоквартирными домами**

с. Шангалы 27 апреля 2015 г.

Администрация муниципального образования «Шангальское» в лице главы администрации Друганова Сергея Игоревича, действующего на основании Устава, в интересах пользователей муниципальных жилых помещений в многоквартирных домах, с одной стороны и Собственники помещений многоквартирных домов, расположенных по адресам, согласно приложения № 1 к настоящему договору, действующие на основании Протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе от 22 апреля 2015 г., именуемые далее "Собственники", заключили настоящий Договор управления многоквартирными домами (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, в соответствии с постановлением Правительства от 06.02.2006 № 75 и протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе от 22.04.2015 года, хранящегося по адресу: Архангельская область, Устьянский район, с. Шангалы, ул. Ленина, д. 23, каб. № 4

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирных домах.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются [Конституцией](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=2875;fld=134) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112770;fld=134) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117057;fld=134) Российской Федерации, [Правилами](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=114254;fld=134;dst=100021) содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирных домах.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирными домами, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (Пользователю) (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирными домами деятельность.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирных домах в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника (Пользователя), в соответствии с целями, указанными в [п. 2.1](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=30209;fld=134;dst=100011) 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 по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с приложением № 2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам (Пользователям) помещений, а также членам семьи Собственника (Пользователя), нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в многоквартирных домах в соответствии с обязательными требованиями, установленными [Правилами](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=114260;fld=134;dst=100020) предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.3.1. Заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями от своего имени и за свой счет. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги, не указанные в приложении № 2, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. Информировать собственников (пользователей) помещений о заключении указанных в [пп. 3.1.3](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=30209;fld=134;dst=100020).1 и 3.1.4. договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Принимать от Собственника (Пользователя) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

3.1.7. Требовать в соответствии с [п. 4 ст. 155](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117057;fld=134;dst=100914) ЖК РФ от Собственника (Пользователя) помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты им оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. Требовать платы от Собственника (Пользователя) с учетом прав и обязанностей, возникающих из настоящего договора.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирных домов, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (Пользователя) либо иных лиц, проживающих в помещениях, принадлежащих Собственнику (Пользователю) помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, подлежащие экстренному устранению, - в сроки, указанные в Приложении № 2 к настоящему договору, с момента поступления заявки по телефону.

3.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника (Пользователя) знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника (Пользователя), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

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

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

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с [пунктом 3.4.4](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=30209;fld=134;dst=100102) настоящего Договора.

3.1.16. Информировать в письменной форме Собственника (Пользователя) об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вносится плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

3.1.17. Представлять Собственникам (Пользователям) платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

3.1.18. Обеспечить Собственника (Пользователя) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирных домов.

3.1.19. Обеспечить по требованию Собственника (Пользователя) и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника (Пользователя) или несущих с Собственником (Пользователем) солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.20. Осуществлять проверки наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.

3.1.21. Согласовать с Собственником (Пользователем) время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ на расположенных общедомовых инженерных сетях и оборудовании внутри помещения, принадлежащего Собственнику (Пользователю).

3.1.22. Направлять Собственнику (Пользователю) при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.23. По требованию Собственника (Пользователя) (его нанимателей и арендаторов) производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.24. В соответствии с утвержденным Правительством РФ стандартом раскрытия информации представлять Собственнику (Пользователю) отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника (Пользователя). Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.25. Предоставлять иную информацию, определенную утвержденным Правительством РФ стандартом раскрытия информации, по запросам Собственника (Пользователя) в письменном или электронном видах.

3.1.26. На основании заявки Собственника (Пользователя) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника (Пользователя).

3.1.27. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (Пользователя) (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без согласия Собственника (Пользователя) помещения или наличия иного законного основания.

3.1.28. Представлять интересы Собственника (Пользователя) и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору в судебных органах.

3.1.29. Предоставлять Собственнику (Пользователю) или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества в т.ч. составлять акты обследования, дефектные ведомости и локальные сметные расчеты.

3.1.30. Не допускать использования общего имущества собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на цели, определяемые общим собранием собственников.

3.1.31. 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 жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, 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.

Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным собственниками (пользователями) помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт сверки произведенных собственникам (пользователям) начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт сверки вновь выбранной управляющей организации и произвести расчеты по актам сверки.

3.1.32. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.1.33. В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации выступает внесение денежных средств в качестве обеспечения исполнения обязательств на указанный расчетный счет.

В случае неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений, гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения общее имущество многоквартирного дома подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации. При этом Управляющая организация гарантирует ежемесячное возобновление обеспечения в случае его реализации.

3.1.34. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору (за исключением обязанностей, вытекающих из п. 3.1.33).

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником (Пользователем), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями [п. 4.4](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=30209;fld=134;dst=100113) настоящего Договора.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.3. Собственник (Пользователь) обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. Представить документы, удостоверяющие личность, правоустанавливающие документы на жилое помещение для открытия лицевого счета в Управляющую организацию по адресу: Архангельская область, Устьянский район, с. Шангалы, ул. Розы Шаниной, 8.

3.3.3. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника (Пользователя) при его отсутствии более 24 часов.

3.3.4. 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 (Пользователя), 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 не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

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

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

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения не относящееся к Собственнику (Пользователю):

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником (Пользователя) полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

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

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

3.3.6. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых Собственником (Пользователем), использовать общедомовые или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

3.3.7. Обеспечить сохранность пломб на общедомовых или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.

3.3.8. В заранее согласованное время (не реже 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний индивидуальных приборов учета.

3.3.9. 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 жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

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

3.3.11. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами.

3.4. Собственник (Пользователь) 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. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с п. 4.3.4 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном [Правилами](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=114260;fld=134;dst=100020) предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с [п. 3.1.2](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=30209;fld=134;dst=100051)4 настоящего Договора.

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

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена настоящего договора определяется как сумма платы за услуги и работы по управлению домами, содержанию, текущему ремонту, предоставлению коммунальных услуг.

4.2. Стоимость оказываемых Управляющей организацией услуг по управлению домами, работ по содержанию, текущему ремонту, устанавливается в соответствии с условиями выполнения обязательных работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации.

Стоимость услуг изменяется на основании решения уполномоченного органа местного самоуправления.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании цен (тарифов), устанавливаемых органом государственной власти субъекта Российской Федерации, с учетом общей площади принадлежащего пользователю жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения, численности зарегистрированных в жилом помещении (квартире) граждан, нормативов потребления услуг, а при наличии индивидуальных приборов учета – объема (количества) потребления услуг.

Стоимость подлежащих к оплате коммунальных услуг мест общего пользования, распределяется между потребителями согласно постановлению № 354 от 6 мая 2011 года правительства Российской Федерации, до вступления в силу новых правил предоставления услуг.

Размер платы за коммунальные услуги изменяется на основании решения уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

4.4. Внесение платы за содержание и ремонт помещений осуществляется пользователями (далее – плательщики) соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим договором, Управляющей организации.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги управляющей организации.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

Управляющая организация вправе заключить договор с любой организацией на начисление указанной платы для плательщиков – граждан, и на осуществление иных функций, связанных с получением от граждан указанной платы.

4.5. При несвоевременной оплате Управляющая организация вправе приостановить предоставление пользователям тех коммунальных услуг, оплата которых просрочена более 6 (шести) месяцев в порядке, установленном Правительством РФ.

4.6. Неиспользование пользователями помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляются с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

4.7. При нарушении нормативных сроков и качества предоставления коммунальных услуг их оплата подлежит снижению в порядке, установленном Правительством РФ.

4.8. При нарушении сроков и качества предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме их оплата подлежит снижению в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства.

4.9. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт (п.1 ст. 158 Жилищного кодекса РФ).

Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников (п.2 ст. 158 Жилищного кодекса РФ).

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт (п.3 ст. 158 Жилищного кодекса РФ).

4.10. Собственники, наниматели помещений и лицами принявшие помещения вносят платежи за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по управлению многоквартирным домом наниматели и собственники помещений вправе оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.

4.11. Обеспечение исполнение обязательств по уплате управляющей организацией собственникам 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 договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

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.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за выполнения взятых на себя обязательств в пределах, установленных Актомпо разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему Договору).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (Пользователю) неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив сумму в размере неустойки на счет, указанный Собственником (Пользователем). По желанию Собственника (Пользователя) неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в [п. 5.5](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=30209;fld=134;dst=100140) настоящего Договора, Собственник (Пользователь) обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных [ч. 14 ст. 155](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117057;fld=134;dst=100924) Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника (Пользователя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника (Пользователя) реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией

ее обязательств по Договору управления

и порядок регистрации факта нарушения условий

настоящего Договора

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками (Пользователями) помещений в многоквартирном доме и (или) Уполномоченным представителем Собственников (Пользователей) помещений, а также уполномоченными органами.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- 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;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями [пп. 6.2](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=30209;fld=134;dst=100153)-[6.5](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=30209;fld=134;dst=100159) настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника (Пользователя) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор, муниципальный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (Пользователя) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственника (Пользователя) за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника (Пользователя).

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником (Пользователем) 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 (обязательно), Собственника (Пользователя) (члена семьи Собственника (Пользователя), нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если 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 причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (Пользователя) (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (Пользователя) (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (Пользователя) (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (Пользователя) (члену семьи Собственника (Пользователя)) под расписку.

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

7. Порядок изменения и расторжения Договора

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

7.2. Обязательства сторон по настоящему договору 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.

7.3. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

- по инициативе Собственников помещений, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений многоквартирного дома принято решение о выборе или изменении способа управления, о чем Управляющая организация должна быть извещена путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- по инициативе Собственника в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- по соглашению Сторон;

- в судебном порядке;

- в случае смерти Собственника (Пользователя) - со дня смерти;

- по обстоятельствам непреодолимой силы.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником (Пользователем).

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

7.6. В случае переплаты Собственником (Пользователем) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (Пользователя) о сумме переплаты. Получить от Собственника (Пользователя) распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

8. Форс-мажор

8.1. Любая Сторона, 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, т.е. 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 независящие 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.

8.2. 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.

8.3. 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.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 3 года и действует с даты подписания Собственником.

9.2. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство Собственников помещений на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа непосредственного управления многоквартирного домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса РФ;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 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 иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

10. Особые условия

10.1. 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 заявлению одной из Сторон.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все [приложения](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=30209;fld=134;dst=100194) к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на \_\_\_ листах и содержит 3 [приложения](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=30209;fld=134;dst=100194).

Приложения:

1) Приложение № 1 - Список собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома с подписями- \_\_ л.;

2) Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома- \_\_ л.;

3) Приложение № 3 – Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками (пользователями) помещений многоквартирного дома- \_\_ л.;

11. Реквизиты Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация** | **Собственник** |
| Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Шангалы»  Юр. адрес: Архангельская область, Устьянский район, с. Шангалы, ул. Р. Шаниной д. 8 оф. 3  ИНН 2922009211 КПП 292201001  р/сч 40702810948040000092 Архангельский РФ ОАО «Россельхозбанк» г. Архангельск БИК 041117772  тел./факс: 8-818-55-54133  Ген. директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Есманский  М.П. | Администрация муниципального образования «Шангальское» Устьянского района Архангельской области  Юр. адрес: Архангельская область, Устьянский район, с. Шангалы, ул. Ленина д. 23  ИНН 2922006926 КПП 292201001  р/сч 40204810900000000358 УФК по Архангельской области БИК 041117001  тел./факс: 8-818-55-54844  Глава администрации  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.И. Друганов  М.П. |

Приложение № 1

к договору управления многоквартирными домами

№ 1 от 27.04.2015 года

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Адрес многоквартирного дома | Ф.И.О. | №  помещения (квартиры) | Площадь помещения(квартиры), кв.м. | Доля в праве собственности на общее имущество | Основание права собственности  (номер, дата передаточного акта или иного документа  о передаче помещения) | Подпись собственника |
| с. Шангалы, ул. 50 лет Октября д. 2 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| с. Шангалы, ул. 50 лет Октября д. 2а |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| с. Шангалы, ул. 50 лет Октября д. 3в |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| с. Шангалы, ул. 50 лет Октября д. 4г |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| с. Шангалы, ул. 50 лет Октября д. 5 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| д. Юрятинская д. 47в |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| д. Юрятинская д. 10 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

Приложение №2

к договору управления многоквартирными домами

№ 1 от 27.04.2015 года

**Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Виды работ и услуг | Периодичность | Ежемесячная  плата в рублях | Стоимость  на 1 м2  общей площади рублей в месяц |
|  | **Общая площадь - 5110,6 кв.м** |  | **82 280,6** | **16,10** |
| 1. | Управление |  | 5 417, 2 | 1,06 |
| 2. | Содержание |  |  |  |
| 2.1 | Вывоз твердых бытовых отходов | 5 раз в неделю | 13 900,8 | 2,72 |
| 2.2 | Вывоз жидких бытовых отходов |  |  |  |
| 2.3 | Содержание контейнерных площадок, выгребов | По мере необходимости | 6 183,8 | 1,21 |
| 2.4. | Мех. уборка снега | По мере необходимости | 2 606,4 | 0,51 |
| 2.5 | дезинсекция |  | 0,0 | 0,0 |
| 2.6 | дератизация |  | 0,0 | 0,0 |
| 2.7 | Аварийно-диспетчерское обслуживание | Постоянно | 2 044,2 | 0,40 |
| 2.8 | Услуги ВДГО | Постоянно | 4 701,8 | 0,92 |
| 2.9 | Содержание конструктивных элементов зданий (общего имущества) | Постоянно | 6 286,0 | 1,23 |
| 2.10 | Содержание внутридомовых инженерных систем (тепло-водоснабжение, водоотведение) | Постоянно | 8 585,8 | 1,68 |
| 2.11 | Содержание внутридомовых инженерных систем (электроснабжение) | Постоянно | 4 190,7 | 0,82 |
| 3. | Текущий ремонт |  |  |  |
| 3.1. | Текущий ремонт конструктивных элементов зданий (общего имущества) | По мере необходимости | 13 900,8 | 2,72 |
| 3.2. | Текущий ремонт внутридомовых инженерных систем (тепло-водоснабжение, водоотведение) | По мере необходимости | 8 943,5 | 1,75 |
| 3.3 | Ремонт внутридомовых инженерных систем (электроснабжение) | По мере необходимости | 2 708,6 | 0,53 |
| 3.4. | Ремонт объектов внешнего благоустройства | По мере необходимости | 2 810,8 | 0,55 |

Приложение № 3

к договору управления многоквартирными домами

№ 1 от 27.04.2015 года

**Акт**

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками (пользователями) помещений многоквартирного дома**

Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникации, находящиеся внутри каждого помещения, границы которой определяются следующим образом:

|  |  |
| --- | --- |
| **Границы ответственности Управляющей организации** | **Границы ответственности собственников (пользователей)** |
| 1. Стояки водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке. | 1.Ответвления стояков холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование. |
| 2.Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирного электросчетчика), отключающие устройства на квартиру. | 2.Внутриквартиные сети, устройства и приборы, после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирный счетчик. |
| 3.Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками. | 3.Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка |
| 4. Стояки системы отопления, ответвления от стояков, до и после запорно-регулирующей арматуры, запорно-регулирующая арматура, общедомовой прибор учета, приборы отопления, при отсутствии отключающего устройства. |  |
| 5.По строительным конструкциям:  5.1.крыши, козырьки над входами в подъезды;  5.2.ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонные и иные ограждающие несущие конструкции);  5.3.ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции). | 5.По строительным конструкциям -внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение, квартиру. |

Если общедомовые инженерные коммуникации и оборудование находятся в помещении пользователей помещений, наниматели обязуются:

-обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей жилыми помещениями, не допускать их повреждения;

–своевременно информировать Управляющую организацию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей;

-обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию;

- не производить переоборудования систем отопления без согласования с Управляющей организацией.