**Приложение 5**

проект

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_**

**управления многоквартирными домами**

г. Печора «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2013г.

Администрации муниципального района «Печора», именуемая в дальнейшем «Собственник», в лице главы администрации муниципального района «Печора» Николаева Виктора Александровича, действующего на основании Устава муниципального образования муниципального района «Печора», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь положениями:

- Жилищного кодекса РФ,

- Гражданского кодекса РФ,

- Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

- Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» и другими нормативно-правовыми актами, заключили настоящий Договор управления многоквартирными домами (далее – «Договор»).

1. Общие положения

1.1. Условия Договора являются одинаковыми для всех собственников, нанимателей помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Под иными лицами признаются: члены семей собственников и нанимателей жилых помещений, а так же лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях.

1.2. Собственник выступает в роли представителя интересов собственников, нанимателей помещений и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирных домах, переданных в управление Управляющей организации.

**2. Предмет Договора.**

2.1. На основании проведенного Собственником открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (протокол конкурса от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_) Собственник многоквартирных домов, имеющий на праве муниципальной собственности жилые и нежилые помещения, а также доли в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников в многоквартирных домах, передает в управление, а Управляющая организация принимает в управление многоквартирные дома (Приложение № 1) в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания и пользования нежилыми помещениями граждан и иных лиц;

- обеспечения надлежащего содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме;

- решения вопросов пользования общим имуществом собственников в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению переданными ей в управление многоквартирными домами в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней Договором.

**3. Права и обязанности сторон.**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирными домами, не позднее 30 дней с момента подписания Договора, начиная с «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_2013 года, и осуществлять управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с условиями Договора и с соблюдением законодательства Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственников, нанимателей помещений и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирных домах.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников, нанимателей помещений и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирных домах, в соответствии с перечнем работ и услуг (Приложение № 2) в полном объеме и надлежащего качества.

3.1.3. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирных домов, принимать круглосуточно от собственников, нанимателей помещений и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирных домах, заявки по телефону\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, устранять аварии, выполнять ремонно-восстановительные работы в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.4. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению многоквартирными домами базы данных, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние домов, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников, нанимателей помещений и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирных домах, вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.6. Рассматривать предложения и поручения Собственника по объему и качеству оказываемых услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества собственников в многоквартирных домах, основанных на обращениях и жалобах граждан, проживающих и пользующихся помещениями в многоквартирных домах, поступивших в адрес Собственника. Не позднее установленного Собственником срока предоставлять информацию Собственнику.

3.1.7. По сведениям из ресурсоснабжающих организаций о планируемых перерывах предоставления коммунальных услуг информировать собственников, нанимателей помещений и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирных домах, о дате, времени, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов предоставления коммунальных услуг путем размещения объявлений на входных дверях в подъезды или информационных стендах.

3.1.8. Информировать собственников, нанимателей помещений и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирных домах, об изменении тарифов на содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома, номеров телефонов аварийных служб путем их указания в платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирных домов, а так же в средствах массовой информации.

3.1.9. Производить начисление платежей за содержание и ремонт общедомового имущества в соответствии с тарифом, установленным приложением № 2 к Договору, и выставление счет-квитанций на оплату лицам (собственникам, нанимателям помещений) в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.10. Производить перерасчет платежей за не предоставление или некачественное исполнение отдельных видов работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества на основании заявлений граждан, проживающих в многоквартирных домах, в соответствии с приложением № 1 к Договору.

3.1.11. Направлять предложения Собственнику о необходимом объеме, стоимости, порядке финансирования и сроках начала проведения работ по капитальному ремонту общедомового имущества и другие предложения по ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.12. Участвовать с представителями Собственника в обследованиях и осмотрах санитарно-технического состояния строительных и инженерных систем во всех помещениях многоквартирных домов, общего состояния жилых домов и придомовой территорий при обращении в адрес Собственника граждан, проживающих, и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирных домах, переданных Управляющей организации по Договору.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством.

3.2.2. Привлекать по своему усмотрению других лиц (Подрядчиков) для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий по содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирного дома.

3.2.3. Не принимать на себя функции исполнителя коммунальных услуг. Плата за коммунальные услуги вносится собственниками и нанимателями помещений многоквартирного дома напрямую ресурсоснабжающим организациям. Сбор платежей с собственников, нанимателей помещений и лиц, пользующихся помещениями многоквартирного дома, за коммунальные услуги, потребляемые при содержании и ремонте общедомового имущества, вправе осуществлять ресурсоснабжающие организации.

3.2.4. Опротестовывать санкции надзорных органов за снижение качества выполняемых Управляющей организацией работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирного дома.

3.2.5. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с лиц (собственников, нанимателей помещений, пользующихся помещениями в многоквартирном доме), задолженность по оплате работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирного дома.

3.2.6. Ограничивать или приостанавливать подачу электроэнергии собственникам, нанимателям помещений и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, в случае неполной оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирного дома в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.7. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных и общедомовых приборов учета расхода коммунальных ресурсов с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.2.8. Оказывать за отдельную плату дополнительные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Виды дополнительных работ и услуг, а также их стоимость утверждаются на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Заключение договора на данные виды работ и услуг возможно с полномочным лицом из числа собственников.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Привлекать представителей Управляющей организации при проведении обследований и проверок санитарно-технического состояния строительных и инженерных систем во всех помещениях многоквартирного дома, осмотре здания и придомовой территорий по жалобам и заявлениям граждан, проживающих в многоквартирных домах, или лиц, пользующихся помещениями в многоквартирных домах, переданных по Договору Управляющей организации.

3.3.2. Выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего Договора.

3.3.3. Информировать Управляющую организацию об изменении нормативно-технических требований к содержанию и ремонту жилищного фонда и прилагающей территории.

**3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору.

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

3.4.3. Направлять требования о перерасчете размера платы за содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность по обращениям граждан.

3.4.4. Запрашивать информацию от Управляющей организации о выполнении работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирных домов в соответствии Приложения № 1.

**4. Стоимость работ и порядок расчетов сторон:**

4.1. Стоимость работ и услуг согласно Приложению № 2 подлежит ежегодному пересмотру Сторонами с учетом изменения уровня цен и тарифов на услуги или объема работ.

Изменению объемов отдельных видов работ соответствует пропорциональное изменение стоимости этих работ согласно Приложению № 1, что влечет за собой изменение стоимости работ по Договору в целом.

4.2. Источником оплаты услуг по Договору являются средства, поступающие от собственников, нанимателей помещений и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, по содержанию и ремонту общедомового имущества.

4.3. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится собственниками, нанимателями помещений и лицами, пользующимися помещениями в многоквартирном доме, ежемесячно до десятого месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4. Платежные документы на оплату услуг и работ по настоящему Договору выставляются Управляющей организацией не позднее 20 числа оплачиваемого месяца. В платёжном документе должно быть указанно, за какой период производится оплата по Договору, сумма за оплату оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, НДС.

4.5. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

**5. Ответственность сторон**

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

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой си­лы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обя­зательств по Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответст­вующих государственных органов.

5.3. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственнику убытки полностью или частично и не компенсирует причинённый реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

а) стихийных бедствий:

- пожара (возникшего не по вине Управляющей организации и не из-за нарушения им своих обязательств по настоящему договору);

- наводнения;

- других стихийных бедствий, нехарактерных для данной местности и произошедших по не зависящим от Сторон причинам;

б) умышленных действий лиц, проживающих или использующих жилищный фонд, нежилые помещения, входящие в его состав, инженерные системы и прилегающие территории, а так же в результате грубой неосторожности лиц;

в) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;

г) гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.д.;

д) задержки Собственником оплаты предоставленных ранее услуг, подтвержденных актами поставки на срок 3-х и более месяцев после отчетного срока.

5.4. При нарушении сроков передачи или приемки результатов выполненных работ в соответствии с Договором риск случайной гибели или случайного повреждения результатов выполненной работы несет Сторона, допустившая данное нарушение.

5.5. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

**6. Прочие условия**

6.1. Взаимоотношения сторон, неурегулированные Договором,регламентируются действующим законодательством РФ.

6.2. Если после заключения Договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные Договором, права и обязанности Сторон, продолжают действовать положения Договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате заключенных договоров.

6.3. 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 Арбитражном суде по заявлению одной из Сторон.

6.4. При исполнении Договора, не учувствует в формировании тарифов для населения и не является третьей стороной (исполнителем) во взаимоотношениях между поставщиками услуг и потребителями – нанимателями и собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, членами их семей, а так же пользователей нежилых помещений в многоквартирных домах.

**8. Форс-мажор**

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действует 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.

7.3. 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. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Собственник:  Администрация МР «Печора» |  | Управляющая организация: |
| Адрес: 169600, Республика Коми, г. Печора,  ул. Ленинградская, дом 15 |  | Юридический адрес: |
| Главы администрации муниципального района «Печора»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.А.Николаев  м.п. |  | Банковские реквизиты:  БИК  ИНН  К/с  Р/с  руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО)  м.п. |