ДОГОВОР № \_\_\_

 управления многоквартирным домом

г. Заводоуковск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Администрация Заводоуковского городского округа, действующая от имени муниципального образования Заводоуковский городской округ, в лице Главы администрации Анохина Александра Николаевича, действующего на основании Устава муниципального образования Заводоуковский городской округ, именуемая в дальнейшем "Собственник", с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «НАШ КОМФОРТ», в лице генерального директора Важениной Ирины Юрьевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», заключили настоящий договор о следующем:

**1.Предмет договора**

* 1. Целью настоящего Договора является эффективное управление многоквартирным домом по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Многоквартирный дом), направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем граждан, надлежащее содержание общего имущества, а также на обеспечение установленного уровня качества жилищно-коммунальных услуг.
	2. Управляющая организация обязуется за плату оказывать услуги и выполнять управление и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее – услуги), осуществлять контроль за предоставлением коммунальных услуг собственникам и нанимателям помещений, членам их семей и иным лицам, пользующимся на законном основании жилыми помещениями (далее – Наниматели), установленного качества, а так же осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
	3. Перечень объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему Договору, содержится в Приложении № 1 к Договору.
	4. Перечень обязательных и дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном благоустроенном доме, согласован сторонами в Приложении № 2,3 к Договору.
	5. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений, согласован сторонами в Приложении № 4 к Договору.

**2.Права и обязанности сторон**

* 1. **Управляющая организация обязана:**
		1. Организовать проведение комплекса мероприятий в Многоквартирном доме с целью обеспечения населения, проживающего в нем, жилищно-коммунальными услугами в соответствии с условиями и целями настоящего Договора.

2.1.2. Заключать договоры с поставщиками жилищно-коммунальных услуг от своего имени, но за счет средств Нанимателей и в их интересах, а также совершать все необходимые юридические и иные действия, обеспечивающие предоставление жилищно-коммунальных услуг, а также поддерживать Многоквартирный дом в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

2.1.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Нанимателей в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

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

2.1.5. Рассматривать обращения (предложения, заявления и жалобы) Нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством сроки, вести учет устранения указанных недостатков; не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по обращению.

2.1.6. Согласовывать с Нанимателями время доступа в жилое помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения.

2.1.7. По требованию Собственника и (или) Нанимателей производить сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества.

2.1.8. Представлять Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора за 15 дней до истечения срока действия настоящего Договора.

2.1.9. На основании заявки Собственника и (или) Нанимателей направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или жилым помещениям Нанимателей.

2.1.10. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

2.1.11. Обеспечивать условия проживания в Многоквартирном доме и поддержание придомовой территории в состоянии, отвечающем установленным нормативно-техническим и санитарным требованиям.

2.1.12. Предоставлять Собственнику доступ к информации и документации, связанной с деятельностью Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом.

2.1.13. Своевременно обеспечивать проведение работ по подготовке Многоквартирного дома к эксплуатации в зимних условиях.

2.1.14. Рассматривать все претензии Собственника и (или) Нанимателей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

2.1.15. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора. По требованию Собственника и (или) Нанимателей знакомить их с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения настоящего Договора.

2.1.16. Систематически проводить технические осмотры Многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.17. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Периодичность проведения работ определяется действующим законодательством Российской Федерации, при этом решением Собственника могут быть предусмотрены иные сроки (при условии, что установление иных сроков не ухудшает положение Нанимателей).

2.1.18. Обеспечивать предоставление Нанимателям коммунальных услуг установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

2.1.19. Обеспечить Нанимателей информацией о телефонах аварийных служб.

2.1.20. Своевременно уведомлять Нанимателей об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

2.1.21. Производить начисление платежей за предоставляемые Нанимателям в рамках настоящего Договора услуги, обеспечивая представление Нанимателям платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.22. Приступить к выполнению своих обязательств по настоящему Договору с момента вступления его в силу.

2.1.23. Осуществлять функции заказчика на выполнение работ по планово-предупредительному, непредвиденному ремонту Многоквартирного дома, по содержанию, техническому и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирным доме.

2.1.24. Представлять Собственнику проекты планов, плановые задания и отчеты в установленные сроки.

2.1.25. Использовать полученные бюджетные средства, платежи за жилищно-коммунальные услуги строго по целевому назначению.

2.1.26. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

* 1. **. Управляющая организация вправе:**
		1. Самостоятельно определять направления деятельности в целях достижения поставленных задач.
		2. Применять предусмотренные действующим законодательством меры воздействия к подрядчикам и поставщикам услуг, допустивших снижение их качества.
		3. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой план ремонтов, при согласовании с уполномоченным представителем Собственника.
		4. Представлять интересы Собственника и Нанимателей в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.
		5. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств Нанимателей помещения.

2.2.6 Вносить предложения Собственнику по улучшению обеспечения граждан жилищно-коммунальными услугами, расширению их перечня.

* 1. **. Собственник обязан:**

2.3.1. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации.

2.3.2. Контролировать объем и качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, правомерность использования бюджетных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги.

2.3.3. В пределах утвержденного бюджета перечислять Управляющей организации финансовые средства на капитальный ремонт Многоквартирных домов.

2.3.4. Предоставлять гражданам по их запросам 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, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

* 1. **. Собственник вправе:**

2.4.1. Содействовать Управляющей организации в работе с Нанимателями в пределах, отнесенных к его компетенции.

2.4.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

**3.Порядок расчета по договору**

* 1. Оплата содержания и ремонта Многоквартирного дома и коммунальных услуг по настоящему Договору осуществляется по единому платежному документу, доставляемому ежемесячно до 01 числа месяца следующего за отчетным потребителям жилищно-коммунальных услуг.

3.2. Получателем средств от населения является Закрытое акционерное общество «Служба заказчика и технадзора», взаимодействующее с Управляющей организацией по отдельному агентскому договору.

3.3. Наниматели жилых помещений производят оплату в рамках настоящего Договора за следующие услуги:

1) за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) 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;

3) за коммунальные услуги.

3.4. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества может быть изменен в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.5. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

3.8. В случае изменения стоимости услуг по настоящему Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

3.9. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения ремонта, в пределах лимитов бюджетных обязательств, доведенных до Собственника.

**4.Ответственность Сторон**

4.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение, взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий (бездействия) (в том числе и за ущерб, причиненный вследствие действий (бездействия) третьих лиц - сторон по сделкам, совершенным Управляющей организацией в целях исполнения настоящего Договора) в размере причиненного ущерба.

4.3 Собственники, наниматели и арендаторы помещений несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

**5.Контроль за деятельностью Управляющей организации**

5.1 Контроль за деятельностью Управляющей организации, связанной с управлением осуществляется в рамках настоящего договора.

**6.Форс-мажор**

* 1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении. К указанным обязательствам относятся: военные действия, террористические акты, землетрясения, наводнения и другие события, которые арбитражный суд признает и объявит случаями непреодолимой силы.
	2. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящей статьей, длятся более двух месяцев, Стороны совместно определят дальнейшую юридическую судьбу настоящего договора.

**7. Изменение и расторжение договора**

* 1. Настоящий Договор может быть пересмотрен по предложению одной из Сторон.

7.2 Предложения об изменении Договора оформляются в письменном виде и рассматриваются сторонами в месячный срок со дня их получения.

7.3 Все изменения по договору оформляются дополнительными соглашениями, которые с момента подписания становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.

**8. Срок действия Договора**

* 1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 3 лет с момента подписания.
	2. Если ни одна из Сторон не заявит о прекращении Договора не позднее, чем за месяц до истечения срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, что согласованы Сторонами в настоящем Договоре.

**9. Разрешение споров**

* 1. 9.1 Споры между сторонами по настоящему договору разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.
	2. 9.2 Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться сторонами в письменной форме и направляться другой стороне заказным письмом или вручаться лично полномочному лицу под расписку.

**10.Адреса и подписи сторон**

#### Исполнитель Собственник