Проект1

**ДОГОВОР
управления многоквартирным домом**г. Бодайбо «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 года

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и Администрация Бодайбинского городского поселения, осуществляющая полномочия собственника многоквартирного дома, в лице главы Бодайбинского городского поселения Дубкова Александра Викторовича, действующего на основании Устава Бодайбинского муниципального образования, именуемая в дальнейшем "**Собственник**", вместе именуемые "**Стороны**", заключили настоящий Договор о следующем:

**^ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий договор заключен по результатам открытого конкурса по выбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, находящимися в муниципальной собственности Бодайбинского муниципального образования, проведенного \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 года

(протокол заседания конкурсной комиссии от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

1.2. По всем вопросам управления многоквартирным домом Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются:

- ЖК РФ;

- Гражданским Кодексом РФ;

- Законом РФ «О защите прав потребителей»;

- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. №170;

- Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.2006 г.;

- Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»;

- Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.,

- Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491;

- другими нормативно-правовыми актами, а также условиями настоящего договора.

1.3. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Общее имущество) отражается в Приложении №1 к настоящему договору.

1.4. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Исполнителю в срок не позднее десяти дней с момента утверждения настоящего договора.

^ **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя управление многоквартирными домами, находящимися в муниципальной собственности, по адресам: город Бодайбо, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – многоквартирные дома).

 Состояние общего имущества собственников помещений в МКД отражено в актах (приложение № 2).

^ **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Заключить договоры управления со всеми собственниками помещений в МКД.

3.1.2. Осуществлять функции по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные отношения.

3.1.3. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирных домов с учетом их состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния и в соответствии с перечнем работ и услуг, указанном в Приложении № 3к настоящему Договору.

3.1.4. Осуществлять текущий ремонт общего имущества согласно перечню таких работ и услуг, указанному в Приложении № 4.

3.1.5. Обеспечить предоставление коммунальных услуг, указанных в Приложении № 5 к настоящему Договору, в соответствии с федеральными и региональными нормативами потребления и стандартами качества.

3.1.6. С целью предоставления коммунальных услуг заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых услуг, вести их учет.

3.1.7. Производить начисления и сбор платежей в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции-извещения не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.8. Своевременно информировать о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для проживающих граждан месте.

3.1.9. Производить перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.11. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.12. Осуществлять технические осмотры и планово-предупредительный ремонт общего имущества в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.
3.1.13. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

3.1.14. Обеспечить многоквартирные дома первичными средствами пожаротушения.

3.1.15. Обеспечить установку общедомовых приборов учета электроэнергии, отопления, ХВС, ГВС.

3.1.16. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в помещении нанимателя в случае аварии – немедленно, а за его счет и по его заявлению в сроки, предусмотренные нормативами.

3.1.17. Принимать оперативные меры по устранению всех недостатков, связанных с управлением многоквартирным домом на основании предложений, заявлений и жалоб на действия (бездействие), ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.18. Производить экономические расчеты необходимых и фактических затрат на ремонт и обслуживание жилого фонда.

3.1.19. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.20. Вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.21. Ежегодно, до 31 марта года следующего за отчетным, предоставлять Собственнику помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

3.1.22. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора:

- представить отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора,
- передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации или Собственнику помещения в таком доме.

^ 3.2. Управляющая организация имеет право:

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

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме, коммунальные и прочие услуги.

3.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их нанимателем не по назначению.

3.2.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

- в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых коммунальных услуг.

3.2.5. Проводить капитальный ремонт в муниципальных жилых помещениях, в случае принятия Собственником решения о выполнении работ по капитальному ремонту и о привлечении Управляющей организации для их проведения.

3.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.
^ 3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Заключать договоры социального найма жилых помещений в многоквартирном доме.
3.3.2. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

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

 3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещений и подсобных помещений в установленном порядке.

3.4.2. В случае принятия решения о проведении капитального ремонта жилых помещений привлекать Управляющую организацию для выполнения работ по капитальному ремонту.
3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

^ **4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.
4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на момент заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей за 1 кв.м. в месяц (утверждается администрацией Бодайбинского городского поселения на соответствующий год).

4.3. Оплата коммунальных услуг осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (в редакции постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 ).

Перечень коммунальных услуг, предоставление которых обеспечивается Управляющей организацией, указан в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.4. Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 01- го по последнее число.

Срок внесения платежей Собственником – до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

4.7. В случае, если Собственником предоставлено жилое помещение гражданам по договору социального найма и договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда (далее – наниматель), то наниматели осуществляют плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в соответствии с пунктами 4.1. – 4.6. настоящего Договора.

При этом, наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги Управляющей организации.

^ **5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

**^ 6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе Собственника в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом;
- по инициативе Управляющей организации, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации.

6.2. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются администрации Бодайбинского городского поселения.

^ **7**. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий договор действует с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, что и были предусмотрены настоящим Договором.

Управляющая организация Собственник:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
МП МП