ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

 р.п. Шимск «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

Администрация Шимского муниципального района, именуемая в дальнейшем  **Собственник,** в лице заместителя Главы администрации - председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и экономике Администрации Шимского муниципального района Архипковой Ольги Викторовны, действующего на основании распоряжения Администрации Шимского муниципального района от 20.12.2016 № 337-рг «О распределении должностных обязанностей между Главой Шимского муниципального района, первым заместителем Главы администрации Шимского муниципального района и управляющим Делами администрации муниципального района» с одной стороны, и ООО «Новгородская управляющая компания» именуемая в дальнейшем **«Управляющая** **компания»**, в лице генерального директора Мякотина Владимира Анатольевича, действующая на основании **Устава,** вместе именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор» о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:**

В настоящем Договоре используются следующие термины:

**Собственник** – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

**Пользователи** – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров найма, аренды либо по иным законным основаниям.

**Общее имущество многоквартирного дома** – принадлежащие собственникам помещения в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, электрическое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

**Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме** (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг включающий в себя:

* проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома;

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей, включает в себя:

* текущий ремонт электротехнического оборудования;
* текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома;

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, отраженных в протоколе конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от « 30 » июля 2018 г. №

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников и Пользователей.

1.3. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Управляющая организация, определившаяся в результате проведения открытого конкурса, для возмездного управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Новгородская область, Шимский район, **р.п. Шимск, ул. Советская, д. 12**, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таких домах, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирными домами деятельность.

2.2. Состав, состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, в отношении которых осуществляется управление, указаны в Приложении № 1, № 2 к настоящему Договору.

2.3. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:

2.3.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества домов;

2.3.2. Ведение лицевых счетов собственников и пользователей помещений по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества дома, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей;

2.3.3. Представление интересов Собственников по общему имуществу дома во всех инстанциях;

2.3.4. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников помещений домов;

2.3.5. В пределах полномочий, определенных настоящим Договором, рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений и дача ответов;

2.3.6. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по дому, предоставление статистической отчетности;

2.3.7. Консолидация всех финансовых средств из всех источников, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, их использование по прямому назначению в рамках настоящего Договора;

2.3.8. Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным домом.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**Управляющая организация обязана**:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирных жилых домов в состоянии, обеспечивающем:

* соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного жилого дома;
* безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, муниципального и иного имущества;
* доступность пользования жилыми и/или нежилыми помещениями, помещениями общего пользования;
* соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
* поддержания архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

- осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

- освещение помещений общего пользования;

- обеспечение установленных законодательством Российской Федерации,

 температуры и влажности в помещениях общего пользования;

- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской

 Федерации о пожарной безопасности;

 - текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирных домов;

 - осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельности.

3.1.3. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирных домов надлежащего качества. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определены в Приложениях № 3 к настоящему Договору. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и оборудования определяются в Приложении № 4 к настоящему Договору. Производство текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома регламентируется ежегодными планами их производства, Приложение № 8 .

3.1.4. Отражать сведения о составе и состоянии общего имущества в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

* документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
* документы (акты) о приемке результатов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту конструкций;
* акты осмотра, электрического, и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.

3.1.5. При проведении работ внутри помещения Собственников (пользователей) согласовать с ними время доступа в помещение.

3.1.6. Предупреждать Собственника (пользователей) о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных) по многоквартирному дому, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние домов, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.8. В соответствии со своей компетенцией, осуществлять рассмотрение предложений, обращений, заявлений и жалоб Собственника (пользователя) и иных лиц, пользующихся помещениями дома; давать письменные ответы, по существу поставленных в обращении вопросов в установленные законодательством сроки; принимать меры, направленные на восстановление законных прав и интересов Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями домов.

3.1.9. Рассматривать все претензии Собственника (пользователя), связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.10. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, организовывать проведение работ капитального характера.

3.1.11. Представлять по требованию Собственника (представителя Собственников) документы по расходованию средств на содержание и ремонт многоквартирного дома.

3.1.12. Ежеквартально составлять отчеты о поступлении и расходовании денежных средств.

3.1.13. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.1.14. Организовывать подготовку и выдачу необходимых справок и копий документов собственникам и пользователям помещений в установленном порядке.

3.1.15. Организовывать осмотр поврежденного общего имущества многоквартирных домов, помещений и имущества собственников, пользователей дома в 1 -дневный срок (либо в срок, согласованный с заявителем) с момента обращения указанных лиц либо обнаружения неисправностей конструктивных элементов, инженерного оборудования; устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества собственников, пользователей помещениями домов, виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного общего имущества с оформлением акта осмотра.

3.1.16. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирных домов. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах. Приложение № 6, № 7, № 8.

3.1.17. В течение 3 (трех) дней, с момента заключения настоящего Договора, довести до сведения Собственника и иных пользователей помещениями домов информацию об Управляющей организации, с указанием часов приема, адреса и телефона руководителей, диспетчерских и дежурных служб, об органах уполномоченных осуществлять контроль деятельности Управляющей организации, путем размещения информации на информационных стендах дома.

3.1.18. При нарушении сроков и качества содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов, собственникам помещений, лицам, пользующимся помещениями домов, нанесения им убытков по вине Управляющей организации или взаимодействующих с ними организаций в рамках настоящего Договора, в установленном порядке своевременно снижать размер предъявляемой платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, возмещать нанесенные убытки Собственникам (пользователям) помещений, лицам пользующимся помещениями дома. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Устранять за свой счет выявленные в результате проверок дефекты при проведении работ по текущему содержанию.

3.1.19. По обращению собственников, пользователей помещениями многоквартирных домов направлять своих представителей для оперативного рассмотрения и решения возникающих у них вопросов в рамках настоящего Договора, в том числе на общем собрании Собственников помещений дома.

3.1.20. Совместно с уполномоченными органом местного самоуправления лицами участвовать в:

* осмотрах;
* приемке завершенных работ по текущему и капитальному ремонту общедомовых конструкций;
* подведении итогов и анализе качества деятельности Управляющей организации и взаимодействующих с ним организаций в рамках настоящего Договора;
* установлении размеров снижения платежей за содержание и ремонт общего имущества дома, возмещения Собственникам, лицам, пользующимся помещениями дома, нанесенных им убытков.

3.1.21. Производить начисление платежей, установленных в п.4 Договора, обеспечивая выставление счета-извещения в срок до 01 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.22. Обеспечивать выполнение всеми собственниками (пользователями) помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности;

3.1.23. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирных домов.

**Управляющая организация вправе**:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственников.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, пользователем помещения время, с предупреждением его не позднее чем за три дня до проведения работ, в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.4. Требовать от Собственника (пользователя) помещения полного возмещения убытков, возникших по вине их и/или членов их семей, в случае невыполнения собственником, нанимателем помещения обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п.3.3.6.

3.2.5. Взыскивать с собственников и нанимателей помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.6. Проверять соблюдение Собственниками или иными пользователями требований, установленных п.3.3.9. Договора.

3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

**Собственник (пользователь) обязан**:

3.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

3.3.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

3.3.4. Нести расходы на содержание занимаемого жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома путем своевременного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.5. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме.

3.3.6. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации (представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома) для:

* осмотра приборов учета и контроля;
* осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома;
* а при аварийных ситуациях – в любое время.

3.3.7. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об отсутствии в жилом помещении всех проживающих в них граждан, дате их убытия, прибытия, контактных телефонах (адресах места нахождения) с целью оперативной связи с ними Управляющей организации для проникновения в помещение и ликвидации аварийных ситуаций.

3.3.8. По приглашению Управляющей организации прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассмотрения и решения, возникших у Управляющей организации вопросов, в рамках настоящего Договора.

3.3.9. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

* соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места;
* соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;
* не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
* пользоваться телевизорами, другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня шума в ночное время (с 23-00 до 6-00) по местному времени, не нарушая нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
* соблюдать правила содержания домашних животных;
* другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;
* не использовать бытовые машины (приборы и оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;
* самовольно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого дома;
* самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
* самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
* не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии;
* не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
* не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
* устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине пользователя, либо других совместно с ним проживающих лиц, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам;
* при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к площадкам для крупногабаритного мусора и к входам в подъезд многоквартирного дома.

3.3.10. По извещению Управляющей организации, принимать в соответствии с действующим законодательством, меры к пользователям своих помещений по погашению имеющейся у них задолженности перед Управляющей организацией за произведенные работы и предоставленные услуги в рамках настоящего Договора,

3.3.11. При смене собственников помещений, предыдущий собственник обязан:

* предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника;
* рассчитаться с Управляющей организацией по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на помещение дома.

3.3.12. Члены семьи Собственника (нанимателя), проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником (нанимателем) и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность;

3.3.13. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

**Собственник (пользователь) имеет право**:

3.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.2. Участвовать в осмотрах и обследованиях многоквартирного дома, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору, в соответствии с критериями качества установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНиП, СанПиН.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации для ознакомления документы, связанные с управлением.

3.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с ненадлежащим качеством их предоставления или их не предоставлением. Требовать от Управляющей организации безвозмездного устранения недостатков возникших при проведении работ по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома по вине Управляющей организации.

3.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно- правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.

3.4.6. Собственник или иные пользователи помещениями дома вправе по своему выбору оплачивать услуги:

* наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;
* поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, определенными настоящим Договором;
* вносить плату за услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;
* осуществлять предварительную оплату услуг в счет будущих месяцев.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Собственник или иной пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

* содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

4.2. Размер платы за услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома устанавливается Администрацией Шимского муниципального района по итогам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и составляет 15,6 рублей за 1 кв. м. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанными в приложении № 3 к настоящему Договору.

4.3. Оплата Собственником или иными пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании счета-извещения о платеже, выставляемом Управляющей организацией не позднее 1 числа месяца следующего за истекшим.

4.4. Срок внесения платежей – до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.5. В случае изменения стоимости услуг по Договору производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.6. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества.

4.7. Условия отсрочки или рассрочки оплаты услуг (в том числе погашение задолженности по оплате услуг) согласовываются с Управляющей организацией.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники (наниматели) на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее дней со дня выставления счета.

4.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.10. Все поступающие Управляющей организации денежные средства зачисляются на раздельные субсчета и используются строго по назначению.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Управляющая организация в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственникам, Пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, её персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

5.2.Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, Пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

* стихийных бедствий;
* аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;
* умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями дома;

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

5.4. В случае неуплаты Собственником или иным пользователем платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, до 10 числа месяца, следующего за истекшим, Управляющая организация вправе взыскивать с него пени в размере 1/300 учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки с 11 числа месяца, следующего за истекшим, до момента оплаты.

5.5. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение его условий. Если невозможность исполнения условий настоящего Договора возникла по обстоятельствам, за которые Стороны не отвечают, они не возмещают друг другу никакие понесенные ими расходы, возникшие в связи с данным неисполнением обязательств по настоящему Договору.

5.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба собственникам, либо другим пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.

5.7. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

* предоставление уполномоченному представителю Собственников помещений многоквартирных домов информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества домов;
* оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

6.2. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

* документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирных домов;
* показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
* наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирных домов;
* снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;
* своевременное и качественное выполнение работ и услуг по предмету Договора.

 Оценка качества текущего содержания общего имущества многоквартирного дома регламентируется прилагаемыми критериями (приложение № 9). Плановые и внеплановые проверки качества текущего содержания общего имущества дома осуществляются уполномоченными органом местного самоуправления лицами, уполномоченными представителями Собственников, при участии представителей Управляющей организации и взаимодействующих с ним организаций ежемесячно. Акты проверок качества текущего содержания общего имущества оформляются участвующими в них сторонами в письменной форме, после их подписания по одному экземпляру находится у каждой из сторон, которые при наличии в них фактов невыполненных, некачественно выполненных работ, являются основанием для снижения Управляющей организации размера платы Собственникам и пользователям помещениями дома за текущее содержание его общего имущества.

Оценка качества и объемов производства текущего и капитального ремонтов проверяется уполномоченными органом местного самоуправления лицами, либо уполномоченными представителями Собственников, в составе полномочных комиссий, фиксируется в соответствующих актах приемки произведенных работ, которые служат основанием Управляющей организации для предъявления Собственникам помещений окончательного размера платы за произведенные Управляющей организацией работы.

**7. ФОРС-МАЖОР**

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. 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.

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.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий Договор заключен на три года и вступает в силу с момента подписания.

Договор может быть продлен, если:

* большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст.164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
* товарищество собственников жилья, либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы (в соответствии со ст.114 ЖК РФ) на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;
* другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 3 года после заключения договора управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;
* другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

8.2. «Стороны» имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить Договор.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством по одностороннему требованию одной из «Сторон» по письменному извещению, врученному противоположной «Стороне» под расписку. Собственники принимают решение о расторжении или изменении настоящего Договора на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

8.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора.

8.5. В случае расторжения Договора, Управляющая организация за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

8.6. Договор управления многоквартирным домом должен быть размещен управляющей организацией в информационной системе ГИС ЖКХ в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

8.7. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 ЖК РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

**9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, оформляются протоколом соглашений Сторон. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.2. Необходимые изменения и дополнения настоящего Договора определяются Сторонами по взаимно согласованным дополнениям, соглашениям, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один Договор находится у Управляющей организации, другой – у представителя Собственника.

**Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения**:

1. Состав общего имущества многоквартирных домов, приложение № 1;

2. Акт о состоянии общего имущества многоквартирных домов, собственников помещений в многоквартирных домах, являющегося объектом конкурса, приложение № 2 .

3. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, приложение № 3;

4. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (не предвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и его оборудования, приложение № 4;

5. Журнал регистрации результатов осмотра жилых домов; приложение № 5;

6. Журнал регистрации осмотра строительных конструкций и инженерного оборудования строения, приложение № 6.

7. Паспорт готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, приложение № 7

8. План производства текущего (капитального) ремонта отдельных конструктивных элементов, инженерного оборудования жилых домов, приложение № 8

9. Отчет управляющей организации о выполнении договора на возмездное оказание услуг собственникам жилых помещений многоквартирного дома по его управлению, приложение № 9

10. Критерий оценки качества содержания многоквартирных домов и придомовых территорий, приложение № 10

**10. Адреса и реквизиты сторон**

**Заказчик:**

Администрация Шимского

муниципального района

174150, Новгородская область, р.п.Шимск, ул. Новгородская, д. 21

ИНН 5319002185

КПП 531901001

л/счет 05503003760 в УФК по Новгородской области

(Администрация Шимского муниципального района)

Р/счет 40302810300003000129 в отделение НОВГОРОД

БИК 044959001

ОКТМО 49655000

**Заказчик: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**Исполнитель:**

ООО «Новгородская управляющая компания»

174150, Новгородская область, р.п. Шимск, ул. Комсомольская, д. 1

ОГРН 1105332000652

ИНН 5319004785

КПП 531901001

ОКПО 66524785

ОКАТО 49255551000

ОКТМО 49655151051

 Р\с 40702810943000001512

Корр\счет 30101810100000000698

БИК 044959698

Отделение №8629 Сбербанка России г. Великий Новгород

**Исполнитель:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/