**ДОГОВОР № \_\_ *управления многоквартирным домом, расположенного по адресу:***

***Приуральский район, с.Аксарка, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д.\_\_\_\_\_\_\_\_***

с. Аксарка « \_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Муниципальное унитарное предприятие «Районная инфраструктурная производственно-эксплуатационная компания» МО Приуральский район,** в лице директора **Беликова Олега Васильевича,** действующего на основании Устава, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый(ая) в дальнейшем **«Собственник (Пользователь)»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **Стороны,** заключили настоящий договор (далее по тексту 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 аренды либо по иным законным основаниям.

**Общее имущество многоквартирного дома** – принадлежащие собственникам помещений 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 ненесущие 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.

**Коммунальные услуги** – деятельность Управляющей организации по предоставлению собственникам и пользователям коммунальных ресурсов ( электрическая энергия), обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

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

подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

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

аварийное обслуживание и заявочный (непредвиденный) ремонт;

работы по обеспечению готовности внутридомовых инженерных сетей и оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению соответствующих коммунальных услуг;

уборка мест общего пользования;

уборка мест придомовой территории;

сбор и вывоз твердых бытовых отходов

**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 систем холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, пожарной сигнализации;

текущий ремонт общедомовых приборов учета, запирающих устройств и другого оборудования и внутридомовых систем;

текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Договор заключен на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников (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 исполнении настоящего договора **Стороны** обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, органов исполнительной власти Российской Федерации, Ямало-Ненецкого автономного округа, а также правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Приуральский район и иные нормативно правовыми документами регламентирующие правоотношения **Управляющей организации и Собственника (Пользователя) жилого помещения.**

Все правовые документы именуются в дальнейшем – **Правила.**

1.5. По настоящему договору **Управляющая организация**  за плату в течение согласованного срока обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества жилого дома, расположенного по адресу: Приуральский район, с.Аксарка, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.6. Управление жилым домом осуществляется **Управляющей организацией** в интересах **Собственника (Пользователя)** помещения в период срока действия настоящего договора.

Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № к настоящему Договору.

1.7. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:

1.7.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома;

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

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

1.7.4. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников, пользователей помещениями дома;

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

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

1.7.7. 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;

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

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Собственник (пользователь) помещения обязан:**

2.1.1. Использовать помещения в соответствии с назначением, а также с учетом ограничений использования установленных Жилищным кодексом РФ.

2.1.2. Соблюдать Правила, указанные в пункте 1.5. настоящего договора.

2.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.1.4. Содержать и поддерживать помещения и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет, текущий ремонт помещения.

2.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций жилого дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях **Управляющей организации по телефону 23-203 (офис организации).**

2.1.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, пользователей помещений и иных лиц.

2.1. 8. Своевременно и полностью вносить **Управляющей организации** плату за оказанные услуги соразмерно площади жилого (нежилого) помещения.

2.1.9. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время:

- специалистов **Управляющей организации**, а также организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также осуществления контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.10. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки жилого помещения, предусмотренный Жилищным кодексом РФ.

**2.2. Управляющая организация обязана:**

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению домом по настоящему договору в срок не позднее 30 дней с момента подписания договора.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по вывозу твердых бытовых отходов.

2.2.3. Соблюдать сроки устранения недостатков по объемам и качеству услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг населению.

2.2.4. Соблюдать сроки по устранению аварий в соответствии с Правилами, предоставления коммунальных услуг населению.

2.2.5. Качественно и своевременно выполнять работы по текущему ремонту, техническому обслуживанию и санитарному содержанию дома.

2.2.6. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту домов.

2.2.7. Участвовать во всех проверках и обследованиях дома, составлять акты по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

2.2.8. Соблюдать сроки рассмотрения жалоб и заявлений собственника (пользователя) помещения, касающиеся предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, в соответствии с Правилами, указанными в пункте 1.5. настоящего договора, а также нормативными правовыми актами РФ и ЯНАО.

2.2.9. Давать полные и обоснованные ответы на обращения собственника (пользователя) помещения, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в заявлениях и жалобах недостатков.

При обоснованности жалоб и заявлений – осуществлять перерасчет платежей за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.10. Информировать собственника (пользователя) помещения об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в доме, а также общим имуществом, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

2.2.11. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Принимать, с учетом предложений Собственника (пользователя), решения о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме, работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

2.2.12. Предъявлять требования к Собственнику (пользователю) по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в жилом доме. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

**3. ПРАВА СТОРОН**

**3.1. Собственник (пользователь) помещения имеет право:**

3.1.1. Требовать предоставления услуг, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда имуществу **Собственника (пользователя) помещения.**

3.1.2. При причинении имуществу **Собственника (пользователя)** **помещения** ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от **Управляющей организации** составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных **Собственником (пользователем)** **помещения** по вине **Управляющей организации**.

3.1.4. Контролировать качество предоставляемых **Управляющей организацией** услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

**3.2. Собственник (пользователь) помещения не вправе:**

3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

3.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.2.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

**3.3. Управляющая организация имеет право:**

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником (пользователем) обязательств по настоящему договору.

3.3.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине **Собственника (пользователя)**.

3.3.3. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**4.1. Порядок определения цены договора**

4.1.1. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается в размере стоимости услуг, по управлению многоквартирным домом.

**4.1.2.** **Цена договора действует с момента начала выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб./1 м кв. (приложение № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к Договору).**

4.1.3. Цена по настоящему договору может изменяться в соответствии с изменением предельных индексов максимально возможного изменения тарифов на содержание жилья, устанавливаемых Службой по тарифам ЯНАО.

**4.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений**

4.2.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества в доме вносится из расчета установленного тарифа в доме, являющегося объектом управления.

Внесение платы Собственником (пользователем) помещения осуществляется на основании платежных документов, на расчетный счет, либо в кассу **Управляющей организации.**

4.2.2. Граждане, имеющие право на льготы, и не принявшие решение о перечислении суммы льгот на персонифицированные счета, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот.

4.2.3. Срок внесения платежей Собственником (пользователем) устанавливается **до 20 числа** месяца, следующего за истекшим месяцем.

Собственник (пользователь) помещения имеет право вносить платежи за истекший месяц частями до окончания установленного срока внесения платежей и осуществлять предварительную оплату услуг в счет будущих периодов.

**4.3. Порядок изменения платы за содержание и ремонт помещений или ее размеров.**

4.3.1. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества дома.

4.3.2. **Управляющая организация** обязана информировать в письменной форме Собственника (пользователя) помещения об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества дома не позднее, чем за **30 (тридцать)** дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата в ином размере.

Информирование может осуществляется путем печатания новых цен и тарифов в платежных документах, вывешивания объявления в общедоступном месте, рассылка уведомлений в почтовые ящики.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**5.1. Ответственность Управляющей организации:**

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, **Управляющая организация** несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. **Управляющая организация** освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины **Собственника (пользователя)** **помещений,** в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

**5.2. Ответственность Собственника (пользователя) помещения:**

5.2.1. **Управляющая организация** вправе взыскать с **Собственника (пользователя)** **помещения** ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. В случае неисполнения **Собственником (пользователем) помещения** обязанностей по проведению текущего ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, он несет перед **Управляющей организацией и третьими лицами**, имуществу которых причинен вред, имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3. Собственник (пользователь) помещения, не обеспечивший допуск должностных лиц **Управляющей организации** и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед **Управляющей организацией** **и третьими лицами**.

**5.3. Условия освобождения от ответственности**

5.3.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, находящихся вне разумного предвидения и контроля сторон, стороны освобождаются от ответственности по обязательствам, связанным с полным или частичным неисполнением настоящего Договора на время действия таких обстоятельств либо их последствий

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

**6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ**

6.1. Проверки исполнения **Управляющей организацией** обязательств по настоящему договору проводятся ответственными по дому **Собственниками (пользователями)**, о чем письменно уведомляет **Управляющую организацию** не позднее **3 дней** до начала проверки.

6.2. По результатам проверки оформляются соответствующие акты, в которых указываются нарушения, допущенные **Управляющей организацией**, указания и сроки по их устранению.

После устранения указанных в акте нарушений **Управляющая организация** предоставляет полномочному представителю **Собственников (пользователей)** отчет об их устранении.

6.3. **Собственник (пользователь)** имеет право запрашивать иную информацию и отчеты о ходе выполнения обязательств по настоящему договору, а **Управляющая организация** обязана предоставлять запрашиваемую информацию и отчеты.

**7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении **Сторонами** условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между **Сторонами** по спорным вопросам.

7.2. В случае если споры и разногласия **Сторон** не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течении **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным **Сторонами** настоящего договора.

8.3. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из **Сторон**.

8.4. В случае прекращения у **Собственника (пользователя)** права собственности (пользования) на помещение в доме, данный договор считается расторгнутым, и **Управляющая организация** заключает в соответствии с Жилищным кодексом РФ договор управлениями с новым собственником (пользователем) на оставшийся срок действия договора.

8.5. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

**9. Реквизиты и подписи сторон**.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** | **Собственник (Пользователь):** |
| **МУП «РИПЭК»**  **юридический адрес:** ул. Новая 18А, с. Аксарка, Приуральский район, ЯНАО  ИНН/КПП: 8908003995 / 890801001  Банк: Р/с № 40702810767450041086 в Западно- Сибирском банке СБ РФ г. Тюмень Филиал АК СБ РФ (ОАО)  БИК 047102651  ОКПО 26175381  ОГРН 1138901000798  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Беликов О.В.  М.п | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Адрес:** ЯНАО, Приуральский р-н, с. Аксарка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Паспорт**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |
|  |  |
|  |  |