**ДОГОВОР №**

**управления многоквартирным домом**

\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома №\_\_\_, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далее МКД), в лице председателя совета многоквартирного дома **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемые в дальнейшем «Собственники», при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведенного Администрацией муниципального образования Демидовское Заокского района Тульской области, отраженных в протоколе конкурсной комиссии от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г. № \_\_\_, экземпляр которого хранится по адресу: 301016, Тульская область, Заокский район, село Ненашево, улица Кирова, дом

1.2. «Управляющая организация» по результатам открытого конкурса и на основании Протокола конкурса за плату в течение согласованного срока осуществляет управление многоквартирным домом, оказывает услуги и работы по содержанию общего имущества МКД исходя из фактического состояния и физического износа общего имущества, переданного по Акту приема передачи (Приложение №1), соразмерно поступающей платы от собственников помещений МКД, а Собственники оплачивают услуги и работы связанные с управлением многоквартирным домом, соразмерно утверждённому перечню (Приложение №2) и выполняемым работам и услугам по содержанию общего имущества МКД.

1.2.1. Управляющая организация ведёт и хранит техническую и иную документацию на МКД, переданную Собственниками помещений МКД или предыдущей управляющей организацией (по акту приёма передачи).

1.2.2. Управляющая организация является опосредованным лицом между Собственниками и организациями в целях надлежащего исполнения обязанностей собственников по надлежащему содержанию общего имущества МКД.

1.3. Управляющая организация принимает на себя обязательства по исполнению перечня услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме Приложении №2.

Работы по содержанию общего имущества осуществляются «Управляющей организацией» своими силами или силами специализированных сторонних организаций на основании заключенных договоров с ними.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется Актом приёма передачи общего имущества МКД Приложение №1, площадь придомовой территории определяется кадастровым паспортом на земельный участок.

**2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

2.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

**3.ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерная утвержденному перечню услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, устанавливается на основании проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации без учета стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(без НДС) за 1 кв.м. общей площади помещения «Собственника» в месяц.

3.1.1. Управляющая организация имеет право, но не чаще одного раза в календарном году, и не ранее чем через год с даты вступления в силу настоящего Договора, пересматривать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в переделах коэффициента – дефлятора

3.1.2. Об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме Собственник уведомляется путем размещения информации на доске объявлений, на официальном сайте Управляющей организации и через платежный документ не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых вносится плата за содержание жилья по новым тарифам или нормативам.

3.2. «Собственники» вносят плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД на расчётный счёт, указанный в платежном документе ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за прошедшим.

В случае неисполнения «Собственником» обязательств по оплате оказанных услуг по настоящему договору, все поступающие платежи в первую очередь погашают задолженность, ранее образовавшуюся по сроку, независимо от периода, указанного в платежных документах.

3.3. Плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме вносится на основании платежных документов, предоставляемых Собственнику путем разноски по почтовым ящикам, находящихся в МКД, не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата. Если платежный документ не получен «Собственником» в установленный настоящим договором срок, то «Собственник» обязан в течение 5 дней письменно обратиться в «Управляющую организацию» за повторным его получением. В случае, если такого обращения не последует, то платежный документ считается доставленным надлежащим образом.

3.4. Внесенные собственниками помещений денежные средства за содержание общего имущества в многоквартирном доме расходуются для финансирования и проведения работ согласно Приложению № 2 настоящего договора.

3.5. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

3.6. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД может быть изменен решением общего собрания собственников МКД и установлен в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества МКД, в соответствии с действующим законодательством, с учетом предложения Управляющей организации и финансовых условий рынка.

3.7. В случае непринятия Собственниками решения об увеличении размера платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию общего имущества в МКД управляющая организация увеличивает в одностороннем порядке в размере, обеспечивающем надлежащее предоставление услуг и выполнение работ по управлению МКД, содержанию общего имущества МКД в пределах соответствующего индексу изменения потребительских цен на работы и услуги в РФ.

3.8. В случае нарушения п. 4.4.1, 4.4.2, настоящего договора, «Собственники» не вправе требовать произведения перерасчета платы за содержание общего имущества. В случае нарушения п. 4.4.8. «Собственник» возмещает «Управляющей организации» стоимость реально потребленных услуг по тарифам и нормативам, действующим на день оплаты.

3.9. В случае необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг «Собственники» на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для «Собственника» рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится «Собственником» по платежному документу на оплату ЖКУ выставленного «Управляющей организацией», в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость.

3.10. Плата за услуги и работы по управлению МКД, содержанию общего имущества МКД вносится на основании платежных документов, изготовленных организацией «Агентом», с которой Управляющей организацией заключён агентский договор.

3.11. Плата за коммунальные услуги, предоставляемые поставщиками коммунальной услуги согласно Перечня коммунальных услуг, предоставляемых «Собственникам» в многоквартирном доме, осуществляется Собственниками непосредственно в ресурсоснабжающую организацию по платёжному документу, в котором указаны реквизиты ресурсонабжающей организации соответствующего вида коммунальных услуг.

3.12. Собственниками и нанимателями помещений внесение платы за коммунальную услугу ресурсоснабжающим организациям осуществляется в объемах расхода по общедомовым приборам учёта коммунальных ресурсов за расчётный период, а при отсутствии приборов учёта объем потребления коммунальных услуг принимается по нормативам потребления, установленным на территории Тульской области.

3.13 Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. «**Управляющая организация**» **имеет право**:

4.1.1. В период действия настоящего Договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества в зависимости от фактического технического состояния и физического износа общего имущества, объема поступивших средств собственников. При невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на более поздний срок.

4.1.2. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям приборов учета.

4.1.3. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.1.4. Проверять соблюдение «Собственником» требований, установленных настоящим Договором.

4.1.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям «Управляющей организации».

4.1.6. Без предварительного уведомления «Собственника» приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение;

- возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

4.1.7. До истечения срока действия настоящего договора в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор на основании ГК РФ, о чем «Собственник» должен быть предупрежден не позднее, чем за два месяца до прекращения Договора, путем уведомления в платежных документах на оплату ЖКУ или размещения информации на досках объявлений.

4.1.8. При наличии задолженности перед «Управляющей организацией» принимать все законные меры к взысканию образовавшейся задолженности, предварительно уведомив об этом «Собственника» в порядке, установленном законодательством РФ, а также обращаться в судебные органы для принудительного взыскания задолженности.

4.1.9. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД своими силами или с привлечением специализированных организаций на основании заключенных с ними договоров.

4.1.10. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности «Управляющей организации» и действующему законодательству, не указанные в Приложении №2, на основании прейскуранта «Управляющей организации».

4.1.11.Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета, для доставки платежных документов «Собственнику» и др.

4.1.12. По мере необходимости требовать допуск в занимаемое «Собственником» жилое или нежилое помещение, представителей «Управляющей организации» для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ и устранения недостатков, связанных с предоставлением услуг ненадлежащего качества, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.1.13. По согласованию с Председателем Совета МКД Управляющая организация имеет право проводить дополнительные работы, не учтенные в Приложении № 2 к настоящему договору. Стоимость данных работ вносится в платежный документ для последующей оплаты Собственниками МКД.

4.1.14. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации

**4.2. «Управляющая организация» обязуется:**

4.2.1. Оказывать услуги и работы по управлению МКД, содержанию общего имущества в МКД согласно Перечня услуг и работ по управлению МКД, содержанию общего имущества в МКД Приложения № 2, которое является неотъемлемой частью договора.

4.2.2. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора, а также иную документацию, в том числе протоколы общего собрания собственников помещений МКД.

 4.2.3. За 30 дней до истечения срока договора передать всю документацию, указанную п. 1.2.2. настоящего договора лицу, указанному в протоколе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.4. По письменному обращению уполномоченных лиц в течении первого квартала текущего года представлять отчет о выполнении условий настоящего договора управления за предыдущий год.

4.2.5. Работы по содержанию общего имущества в МКД оформлять актами выполненных работ.

4.2.6. Ежемесячно направлять лицам, в соответствии с п.4.4.4. настоящего договора, либо представителям «Собственника» акты выполненных работ. В течение 5 (пяти) дней с момента получения акта выполненных работ лица, в соответствии с п.4.4.4. либо представители «Собственника» обязаны подписать его или направить мотивированный отказ от приемки работ. По истечении указанного срока при отсутствии мотивированного отказа акт выполненных работ считается принятым в редакции «Управляющей организации».

4.2.7. «Управляющая организация» вместе с ежегодным отчетом предоставляет лицам, в соответствии с п.4.4.4. настоящего договора либо представителям «Собственника» информацию о поступлении, расходовании и остатке денежных средств на лицевом счете дома.

4.2.8. Своевременно рассматривать жалобы и заявления собственников жилья, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения. Претензии могут быть предъявлены «Собственником» в течение срока, установленного законодательством РФ.

4.2.9. Уведомлять собственников о проверках и обследованиях многоквартирного дома.

4.2.10. Управляющая организация обязана поддерживать общедомовое имущество в техническом и физическом состоянии не хуже, чем оно было на дату начала управления МКД, с учётом физического износа.

4.2.11. Составлять на год план работ по МКД на основании осеннего осмотра с учетом предложений совета многоквартирного дома, оформленных в письменном виде.

**4.3. «Собственник» имеет право**:

4.3.1. Требовать в соответствии с действующими на территории Тульской области нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (не менее пяти полных календарных дней) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего «Собственнику», при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

4.3.2. Требовать в установленном порядке от «Управляющей организации» перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу или периодичности работ (услуг).

4.3.3. Требовать одностороннего расторжения договора по решению общего собрания собственников жилого дома, если «Управляющая организация» не выполняет условий такого договора. В указанном случае договор может быть расторгнут по истечении 2-х месяцев с момента вынесения решения.

4.3.4. Расторжение договора «Собственником» жилья возможно после выплаты инвестиционной составляющей, вложенной «Управляющей организацией» в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома.

**4.4. «Собственник» обязуется:**

4.4.1. Своевременно уведомлять «Управляющую организацию» об изменении прав и обязанностей собственников, состава проживающих (в случаях выбытия, сдачи квартиры в наем или аренду с предоставлением соответствующих договоров) не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

4.4.2. Допускать представителя «Управляющей организации» в занимаемое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.4.3. Обеспечить свободный доступ представителям «Управляющей организации» к коммуникациям и сантехническому оборудованию. Не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы.

4.4.4. В случае избрания или переизбрания Совета дома уведомить об этом «Управляющую организацию» в течение 10 дней.

4.4.5. Содержать помещения в исправном состоянии, своевременно производить за свой счет текущий, капитальный ремонты в помещениях, принадлежащих на праве собственности, в том числе подписывать документы, делать запросы, участвовать в работе комиссий и т.д. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4.6. Не производить переустройство, перепланировку помещений, не переоборудовать внутренние инженерные сети, помещения общего имущества многоквартирного дома без согласования с органом местного самоуправления в соответствии с главой 4 Жилищного кодекса РФ.

4.4.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать без письменного разрешения «Управляющей организации» электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно­-гигиеническим нормативам. Общая максимально допустимая мощность электроприборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать «Собственник» для удовлетворения бытовых нужд без проведения капитального ремонта и реконструкции внутридомовой инженерной электрической сети составляет 0,85 кВт.

4.4.8. Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (не производить слив воды из системы и приборов отопления).

4.4.9.Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.4.10. Своевременно сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию «Собственнику» услуг в рамках Договора.

4.4.11. Ознакомить всех дееспособных граждан, совместно проживающих в помещении, либо использующих помещение, принадлежащее «Собственнику», с условиями Договора.

4.4.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла. Своевременно вносить плату напрямую ресурсоснабжающим организациям за соответствующие коммунальные услуги в объёмах расхода по общедомовым приборам учёта коммунальных ресурсов за расчётный период, при отсутствии приборов учёта объем потребления коммунальных услуг принимается по нормативам потребления, установленным на территории Тульской области.

4.4.13. Перечислять на расчетный счет «Управляющей организации» плату за управление МКД, содержание общего имущества многоквартирного дома, плату за коммунальные ресурсы, расходуемые на содержание общего имущества МКД, на основании платёжного документа, счета, счет-фактуры ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.4.14. За несвоевременную и (или) неполную оплату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, КР потребляемые на СОИ, уплатить «Управляющей организации» пени в размере, установленном действующим жилищным законодательством за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно.

4.4.15. По требованию «Управляющей организации» при получении справок, выписок и т.д. представлять в «Управляющую организацию» копию документа, подтверждающего возникновение права собственности на помещения и предъявлять оригинал для сверки, документ, удостоверяющий личность физического лица – собственника помещения, собственника помещения юридического лица - свидетельство о регистрации, и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

4.4.16. В случае отчуждения собственности, «Собственник» обязан произвести предоплату за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового «Собственника» в установленном законом порядке, а также представить «Управляющей организации» акт снятия показаний индивидуальных приборов учета (при наличии).

4.4.17. Лицо, представляющее интересы «Собственников» по настоящему Договору, может составлять акты о несанкционированном выбросе физическими и юридическими лицами ТКО, строительного мусора на территории контейнерных площадок и придомовой территории указанного многоквартирного дома для дальнейшей их передачи в Управляющую организацию, которая направляет перечисленные акты в надзорные и правоохранительные органы для применения мер юридической ответственности.

4.4.18. При проведении ремонтных работ «Собственник» обязан уведомить «Управляющую организацию» и заключить договор на вывоз строительного мусора.

4.4.19. Председатель Совета многоквартирного дома обязуется доводить до сведения всех собственников помещений информацию о выполнении настоящего договора в соответствии с установленной формой отчета.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В соответствии с федеральным законом «О персональных данных» «Управляющая организация» в период с момента заключения договора и до сроков, установленных нормативными документами, в течение которых «Управляющая организация» обязана хранить информацию о «Собственнике» и оказанных услугах, в целях исполнения договора и требований законодательства обрабатывает данные «Собственника» как с помощью своих программно-аппаратных средств, так и без их использования. Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе – передача), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

5.2. «Собственник» дает согласие «Управляющей организации» осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

5.3. «Управляющая организация» обеспечивает конфиденциальность и безопасность полученных персональных данных.

5.4. «Собственник» согласен, что персональные данные «Собственника» могут передаваться третьим лицам, привлекаемым «Управляющей организацией» на основании соответствующих договоров для исполнения обязательств по настоящему договору. Существенным условием договоров, заключаемым «Управляющей организацией» с третьими лицами является обязанность обеспечения третьими лицами конфиденциальности персональных данных и безопасности их обработки.

5.5. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных Договором, «Собственник» несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.6. В случае не допуска работников «Управляющей организации» к осмотру внутриквартирного общедомового имущества, «Собственник» несет материальную и иную ответственность за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийный и иных ситуаций.

5.7. В случае, если до 05 числа месяца, следующего за расчетным, от собственников помещений или Председателя Совета многоквартирного дома не поступило письменных претензий о невыполнении работ, либо оказании услуг, о некачественном выполнении работ, либо оказании услуг, предусмотренных данным договором, то работы и услуги считаются оказанными Управляющей организацией и подлежат оплате Собственниками в соответствии с условиями настоящего договора.

5.8. В случае, если от Собственников или Председателя Совета МКД поступила письменная претензия о невыполнении работ либо оказании услуг, о некачественном выполнении работ, либо оказании услуг, предусмотренных данным договором, создается специальная комиссия с участием уполномоченного представителя Исполнителя. Председателю Совета МКД направляется уведомление для принятия участия в работе комиссии. По результатам работы комиссии создается акт и подписывается у Председателя Совета МКД. В случае неявки Председателя Совета МКД на работу комиссии, или отказа от подписания акта без мотивированного обоснования, работы и услуги, оказанные Исполнителем, считаются выполненными в полном объеме и надлежащего качества.

5.9. «Управляющая организация» не несет ответственности за все виды ущерба и убытков, возникшие не по ее вине или не по вине ее представителей.

5.10. «Управляющая организация» не несет ответственности и не возмещает убытки «Собственнику» за причиненный ущерб имуществу, если «Собственник» и лица, проживающие в помещениях «Собственников»;

- совершили противоправное действие (бездействие);

- использовали общее имущество не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не исполняли своих обязательств, установленных настоящим Договором;

а также по причине:

- аварий, произошедших не по вине «Управляющей организации», и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

- истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома («Управляющая организация» не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования).

5.11. Управляющая организация не несёт ответственности за причинённый ущерб личному имуществу собственников помещений, если ущерб был причинён по причине физического износа общедомового имущества, для устранения которого необходимо проведение капитального ремонта данного имущества.

5.12. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу МКД в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

**6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

6.1. Все споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются в установленном законодательством порядке. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 года, с момента внесения Государственной жилищной инспекцией соответствующего Решения в Реестр лицензий МКД, заключен сроком **на 2 (два) года** и считается продленным на тот же период, если за месяц до окончания срока действия договора ни одна из Сторон: «Управляющая организация» или общее собрание «Собственников» не примет решение о расторжении договора.

7.2.Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Собственников» - в случае принятия общим собранием собственников помещений МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позднее, чем за 2 месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей уведомления о расторжении настоящего Договора и Протокола общего собрания «Собственников», проведенного в соответствии с действующим жилищным законодательством РФ;

б) по инициативе «Управляющей организации», о чем «Собственник» должен быть предупрежден не позднее, чем за два месяца;

в) при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В судебном порядке.

7.2.4. Договор прекращается в случае отчуждения ранее находящегося в собственности «Собственника» помещения, вследствие заключения договора (купли-продажи, дарения, мены, ренты и пр.) с момента государственной регистрации перехода права собственности путем уведомления «Управляющей организации» с приложением соответствующего подтверждающего документа, либо в случае ликвидации «Управляющей организации».

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного заявления о расторжении договора. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя должна уведомить органы исполнительной власти поселения и административного округа о расторжении Договора

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между «Управляющей организацией» и «Собственником». Если у Сторон расторгаемого договора управления осталась задолженность, то ими должны быть возмещены взаимные убытки: «Собственником» должен быть возвращен долг по оплате услуг по управлению МКД и за содержание общего имущества, инвестиций, произведенных «Управляющей организацией» в многоквартирный дом «Собственника», пропорционально долевой собственности, а «Управляющей организацией» должна быть возвращена стоимость оплаченных, но не выполненных услуг и работ.

7.5.Стороны имеют право вносить изменения в договор, в том числе в случае изменения требований законодательства РФ. Изменения подобного рода размещаются на официальном сайте «Управляющей организации».

7.6. К договору прилагаются (информационно):

Приложение №1 Акт приёма передачи общего имущества МКД.

Приложение № 2 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №3 Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между «Управляющей организацией» и «Собственником»

|  |  |
| --- | --- |
| **«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»**Руководитель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО) |  **«СОБСТВЕННИКИ»**Согласно списка собственников помещений МКД по адресу:   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН