**Муниципальный контракт № 54/16**

**на управление многоквартирными домами**

гп. Андра «01» декабря 2016

**Администрация МО городского поселения Андра,** именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице исполняющей обязанности главы городского поселения Андра **Вовк Людмилы Леонидовны**, действующей на основании Устава с одной стороны, и

**Индивидуального предпринимателя Горячук Монуры Маратовны**, именуемая в дальнейшем **«**Управляющая организация»,в лице Горячук Монуры Маратовны, действующей на основании Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 106 от 30 апреля 2015 года с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Муниципальный контракт, именуемый в дальнейшем "Контракт", о нижеследующем:

**1. Предмет Контракта и общие положения**

1.1. Настоящий Контракт заключен в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

1.2. Предметом настоящего Контракта является выполнение Управляющей организацией работ и услуг, за плату, в целях управления многоквартирными домами, расположенными по адресам, согласно характеристике объектов (Приложение 1).

1.3.Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ и услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;

- надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом, в многоквартирном доме;

- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями, посредством заключения агентских договоров с ресурсоснабжающими организациями.

1.4. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями, признаются наниматели жилых помещений и члены их семей (далее – «наниматели помещений»).

1.5. В состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Контракту (при наличии таких объектов) включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы, которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

1.6. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан, а также оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, согласно перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведенного в Приложении 2 к настоящему Контракту.

1.7. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению Заказчика для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

1.8. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению Заказчика для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества.

1.9. Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией и может быть установлена в течение срока действия настоящего Контракта.

При необходимости проведения капитального ремонта, Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение Заказчику. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту,

- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта,

- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта,

- срок начала работ по проведению капитального ремонта,

- порядок финансирования капитального ремонта,

- сроки возмещения расходов,

- прочие условия, связанные с проведением капитального ремонта.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему Контракту, заключаемому Заказчиком и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Заказчиком.

1.10. Управляющая организация обеспечивает реализацию решений вопросов, связанных с пользованием общим имуществом в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, предложениями Заказчика, а также третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами, по вопросам пользования общим имуществом в многоквартирном доме, от имени и в интересах Заказчика, а также в собственных интересах. Соответствующие отношения Управляющей организации с Заказчиком регулируются дополнительным соглашением к настоящему Контракту, заключаемому Управляющей организацией с Заказчиком после принятия соответствующего решения.

1.11. Управляющая организация обеспечивает нанимателей помещений коммунальными услугами путем заключения агентских договоров с ресурсоснабжающими организациями, в целях бытового потребления соответствующих услуг нанимателями помещений.

1.12. При исполнении настоящего Контракта Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу РФ:

- «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме» утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме);

- «Правила предоставления коммунальных услуг гражданам» утвержденные постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года № 307 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);

- «Правила и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» утвержденные постановлением Госстроя России от 27.09.2003 года № 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).

- «Правила пользования жилыми помещениями» утвержденные постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 года № 25 (далее – Правила пользования жилыми помещениями).

**2. Обязанности сторон**

2.1. Наниматели помещений обязуются:

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

2.1.2. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.1.3. Соблюдать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет, текущий ремонт внутри жилого помещения.

2.1.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.1.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

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

При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.8. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, не позднее 10 рабочих дней с момента произошедших изменений.

2.1.9. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Контрактом.

2.1.10. Участвовать в расходах на содержание общего имущества путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

2.1.11. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения, в заранее согласованное время, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.12. В установленном Жилищным кодексом РФ порядке согласовать, в том числе и с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

2.1.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении дееспособных граждан с условиями настоящего Контракта.

2.1.14. В случае сбоя в работе инженерных систем, оборудования и других неисправностях общего имущества, немедленно сообщать об этом Управляющей организации, а в необходимых случаях, сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.15. Согласовывать с Управляющей организацией установку, за счет собственных средств, индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (отопления, холодного и горячего водоснабжения).

2.1.16. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях, принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

2.2. Управляющая организация обязуется:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом в срок не позднее 5 (пяти) дней с даты подписания Контракта управления многоквартирным домом.

2.2.2 Самостоятельно или с привлечением третьих лиц оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с Приложениями к настоящему Контракту.

2.2.3. Обеспечить предоставление нанимателям помещений коммунальных услуг, в соответствии с видом благоустройства дома, путем заключения агентских договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном п. 1.11. настоящего Контракта.

Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.4. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии, работы по ее устранению должны быть начаты немедленно.

2.2.5. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

2.2.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

2.2.7.Осуществлять контроль качества текущего ремонта, технического обслуживания, санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий, в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.2.8. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.2.9. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.2.10. Обеспечить своевременное информирование нанимателей помещений (за 10 календарных дней до предстоящего отключения) о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение суток с момента аварии – об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации в общедоступном месте для каждого нанимателя помещения.

2.2.11.Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему Контракту.

2.2.12. По окончанию каждого отчетного периода (полугодие) в срок до 30 (тридцатого) числа месяца, следующего за отчетным периодом, представить Заказчику и нанимателям помещений краткий письменный отчет о проделанных работах, о результатах рассмотрения и принятых мерах по жалобам и заявлениям нанимателей помещений за предыдущее полугодие.

Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, представлять Заказчику отчет о выполнении Контракта управления за предыдущий год.

2.2.13. За 30 (тридцать) дней до прекращения настоящего Контракта передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

2.2.14. В течение 10 календарных дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.2.15. Информировать нанимателей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых нанимателями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с нанимателями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему Контракту и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Контракта.

2.2.16. Обеспечить предоставление нанимателям помещений квитанции-извещения на оплату за жилищно-коммунальные услуги не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным периодом.

2.2.17. Информировать нанимателей помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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

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

**3. Права сторон**

3.1. Заказчик имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Контракту, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим Контрактом качества, безопасных для нанимателей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу нанимателей помещений.

3.1.2. При причинении имуществу Заказчика или нанимателей помещений 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. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом РФ и настоящим Контрактом.

3.1.4. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке установленном Управляющей организацией.

3.1.5. Расторгнуть настоящий Контракт, в случае прекращения права собственности на жилое помещение, указанное в Приложении 1 к настоящему договору, путем предоставления Управляющей организации копий документов, подтверждающих данный факт (копия договора купли-продажи, дарения, мены и т.д.) и по иным основаниям, предусмотренным настоящим Контрактом.

3.2. Наниматели помещений не вправе:

3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, 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.

3.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.2.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, 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 помещения;

3.2.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.2.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Принимать меры по взысканию задолженности нанимателя помещения по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением судебных расходов на ответчика.

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

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

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

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

3.3.4. С согласия Заказчика распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Заказчиком.

3.3.5. Требовать надлежащего исполнения от нанимателей помещений своих обязанностей по настоящему Контракту.

3.3.6. Требовать в установленном законном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчика или нанимателя помещения.

3.3.7. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение, в заранее согласованное с нанимателями помещений время, работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.3.8. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Контракту.

3.3.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3.10. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Контрактом по договорам и контрактам, заключаемым с собственниками и нанимателями помещений.

3.3.11. Самостоятельно определять способ внесения нанимателями помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

3.3.12. Взимать с нанимателями помещений плату за содержание и ремонт общего имущества жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном условиями конкурса и настоящим Контрактом управления, с момента начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса. Наниматели помещений обязаны вносить указанную плату.

**4. Порядок расчетов**

4.1. Оплата нанимателями помещений услуг по настоящему Контракту включает в себя:

1) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Приложением 2 к настоящему Контракту.

2) плату за коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

4.2. При принятии Заказчиком решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством РФ.

4.4. Наниматели помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений муниципального жилищного фонда вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

4.5. Расчетным периодом для внесения платы за содержание, ремонт общего имущества и коммунальные услуги в многоквартирном доме, устанавливается календарный месяц с 01-го по последнее число.

Плата вносится ежемесячно, до 20-го числа месяца, следующего за расчетным периодом, на основании платежных документов, представляемых нанимателям жилых помещений не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным периодом.

4.6. В случае не внесения нанимателями помещения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги в установленные сроки, начисляется пеня в размере 0,1 % от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.7. Не использование жилых помещений нанимателями помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При временном отсутствии нанимателей помещений внесение платы, за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия нанимателей помещений в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

4.9. В случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, наниматели помещений вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления, должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным нанимателем помещения и Управляющей компанией, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступлением в законную силу судебным постановлением.

**5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Контрактом, Управляющая организация и Заказчик несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Заказчика.

5.3. Заказчик не несет ответственности по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Заказчика.

5.4. Условия освобождения от ответственности:

5.4.1 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Контракта произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Контракта, в результате событий чрезвычайного характера (стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.).

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, управляющая организация осуществляет, указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет нанимателям помещений счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Контрактом управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.4.3 Наниматели помещений в многоквартирном доме вправе предъявлять, в судебном порядке, требования по надлежащему исполнению обязательств.

**6. Порядок разрешения споров**

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Контракта, могут быть урегулированы путем переговоров, с целью достижения согласия между Сторонами.

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

**7. Порядок и формы осуществления контроля**

**за исполнением обязательств Управляющей организацией**

7.1 Управляющая организация обязана представлять по запросу любого нанимателя помещения в многоквартирном доме, в течение трех рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по Контракту управления многоквартирными домами. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;

- справки о сумме собранных с нанимателей помещений денежных средств, в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;

- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;

- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема нанимателей помещений руководителями и специалистами Управляющей организации.

Наниматели помещений не вправе требовать от Управляющей организации представления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

7.2. Наниматели помещений вправе за 15 дней до окончания срока действия Контракта управления многоквартирными домами ознакомиться в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирных домов или в пределах земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении Контракта управления многоквартирными домами, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

**8. Условия и порядок изменения и расторжения Контракта**

8.1. Настоящий Контракт может быть изменен и (или) расторгнут в порядке предусмотренным гражданским законодательством.

8.2. Контракт может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- по инициативе Заказчика, в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

**9. Срок действия Контракта**

9.1. Настоящий Контракт вступает в силу с момента подписания и действует в течении одного года.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Контракта по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены Контрактом.

В случае отказа от пролонгации Контракта Управляющая организация не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока действия Контракта, уведомляет о своем отказе председателя конкурсной комиссии либо Собственников путем направления заказным письмом или вручения под роспись уведомления об отказе от пролонгации Контракта.

9.3.. Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменить условия Контракта или отказаться от его исполнения.

9.4. Контракт может быть досрочно расторгнут по инициативе Собственников. Основанием для расторжения Контракта по инициативе Собственников является поступление в адрес Управляющей организации от председателя совета либо лица из числа Собственников, уполномоченного общим собранием собственников помещений, а в случае их отсутствия от любого лица из числа Собственников письменного уведомления о принятом на общем собрании Собственников решении с приложением копии этого решения. В этом случае Контракт прекращает свое действие по истечение двух месяцев со дня получения Управляющей организации уведомления, предусмотренного настоящим пунктом Контракта.

9.5. Контракт может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон. Соглашение Сторон о расторжении Контракта считается действительным при условии его утверждения на общем собрании Собственников.

9.6. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты не позднее одного месяца с момента расторжения настоящего Контракта.

9.7. Вопросы, не урегулированные настоящим Контракта, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**10. Прочие условия**

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему Контракту оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

