

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Миасс

"___" _____ 20__г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖЭК», именуемое **в дальнейшем "Управляющая организация"**, в лице **директора КАЗЬМИНА АЛЕКСАНДРА МИХАЙЛОВИЧА**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ин) _____,
паспорт: серии _____ № _____ выдан _____ года (кем) _____,

действующая(ий) на основании следующего правоустанавливающего документа на жилое помещение: _____,

свидетельства о государственной регистрации права серия _____ № _____ от _____ года, **выданного на помещение № _____, общей площадью _____ кв.м. в многоквартирном доме № _____, расположенном по ул(пр-ту). _____ в г.Миассе**,
Гражданин(ин) _____, паспорт: серии _____ № _____ выдан _____ года (кем) _____,

действующая(ий) на основании следующего правоустанавливающего документа на жилое помещение: _____,

свидетельства о государственной регистрации права серия _____ № _____ от _____ года, **выданного на помещение № _____, общей площадью _____ кв.м. в многоквартирном доме № _____, расположенном по ул(пр-ту). _____ в г.Миассе**,
Гражданин(ин) _____, паспорт: серии _____ № _____ выдан _____ года (кем) _____,

действующая(ий) на основании следующего правоустанавливающего документа на жилое помещение: _____,

свидетельства о государственной регистрации права серия _____ № _____ от _____ года, **выданного на помещение № _____, общей площадью _____ кв.м. в многоквартирном доме № _____, расположенном по ул(пр-ту). _____ в г.Миассе**,

именуемая(ый)(ые) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны,

совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом:

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью Договора является обеспечение «Управляющей организацией» благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации на основании и в пределах, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома, проведенного в форме заочного голосования.

2.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2.3. Общее собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных общим собранием.

3. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

3.1. Для нужд настоящего Договора 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, наймодатели и/или

наниматели жилых помещений и члены их семей.

Состав имущества – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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.

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 на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире – доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме – доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта(ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации).

Границей эксплуатационной ответственности между собственниками помещений многоквартирного дома и Управляющей организацией при осуществлении ремонта системы электроснабжения являются вводные клеммы электросчетчика в этажном или квартирном электрощитке.

При переносе электросчетчика из этажного щита в жилое помещение, граница эксплуатационной ответственности будет:

- в случае электроснабжения квартиры от этажного щита – на отходящих клеммах пакетного выключателя или выключателя нагрузки.

В случае электроснабжения жилого помещения от ВРУ дома – на отходящих клеммах группы ВРУ.

3.2. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора отражаются в Акте оценки технического состояния.

Акт оценки технического состояния жилого дома составляется при приемки дома в управление Управляющей организацией, а также при расторжении настоящего договора по любому из оснований (Приложение №1 к договору управления).

4. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

4.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: **г. Миасс, ул. _____ дом №____, состав которого определен в Приложениях №1,2 к настоящему договору управления;** организации обеспечения Собственников помещений и иных Пользователей, на законных основаниях пользующихся помещением (ями) Собственника коммунальными услугами (тепло -, электро -, газо-, водоснабжения и водоотведения), **в соответствии с Жилищным кодексом РФ, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме...», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491, «Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года № 307 и ПУВЭЛ, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.**

4.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Управляющая организация обязуется:

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

5.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

5.1.3. По согласованию с Собственником представлять его интересы по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

5.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

5.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

5.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.6.1. Перечень, предстоящих к выполнению в каждом календарном году работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждается на общем собрании собственников помещений, которое должно быть проведено не позднее 30 дней до истечения каждого календарного года. Утвержденный перечень работ (услуг) предоставляется в управляющую организацию для определения тарифа по содержанию и текущему ремонту общего имущества на новый календарный год.

5.1.6.2. Периодичность проведения работ определяется общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

5.1.6.3. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

5.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

5.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и

иных Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 8.2 и 8.3 Договора.

5.1.9. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации и на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за 30 дней до наступления перечисленных выше событий.

5.1.10. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг:

- физических лиц - не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;

- юридических лиц - в течение 30 рабочих дней со дня принятия новых тарифов.

5.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п. 6.1 Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 5 числа месяца, следующего за истекшим.

5.1.12. Производить сбор установленных в п. 6.1 Договора платежей.

5.1.13. Рассматривать все претензии Собственника и иных Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации в течении 30 дней с момента обращения Собственников в управляющую организацию.

5.1.14. Обеспечить Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб.

5.1.15. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

5.1.16. По требованию Собственника и иных Пользователей выдавать необходимые справки установленного образца.

5.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств не позднее 30 дней с момента вступления Договора в силу, предусмотренного п.10.1 Договора.

5.1.18. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

5.2. Управляющая организация вправе:

5.2.1. 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;

5.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника;

5.2.3. В случае не предоставления Собственником или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории Миасского городского округа нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета;

5.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета;

5.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб;

5.2.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 6 Договора;

5.2.7. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных пп. 5.3.3 - 5.3.16 Договора;

5.2.8. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора;

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

5.3. Собственник обязуется:

5.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора;

5.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных

на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных Пользователей) во всех организациях по согласованию с Собственником в соответствии с ЖК РФ.

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, 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, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

- другие требования законодательства.

5.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих (работающих) в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;

- о проводимых с помещением, указанном в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.

Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

5.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

5.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. 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 без согласования с Управляющей организацией.

5.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

5.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

5.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

5.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

5.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

5.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла и газа.

5.3.14. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

5.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

5.3.17. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.

5.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями пп. 5.3.3, 5.3.5 – 5.3.9, 5.3.11, 5.3.13, 5.3.16 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

5.3.19. Члены семьи Собственника, 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 и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

5.3.20. 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.

5.4. Собственник имеет право:

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

5.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией;

5.4.3. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику;

5.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг) и качества выполнения работ (оказания услуг);

5.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, применительно к условиям настоящего Договора.

5.5. При заключении Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, Управляющая организация обязуется оказывать Собственнику и/или иным Пользователям содействие в решении следующих вопросов:

- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;

- ремонт помещения;

- на основании решения общего собрания Собственников помещений сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием жилого дома и другие цели в соответствии с решением общего собрания собственников помещений жилого дома;

- на основании решения общего собрания собственников помещений жилого дома, осуществление надстройки, пристройки к существующим строениям жилых и нежилых помещений;

- решение иных вопросов.

6. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоотведение);

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

6.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, и составляет на момент подписания настоящего текста договора, на _____ год, согласно протокола общего собрания собственников помещений от _____ 20__ года:

- содержание и ремонт общего имущества – _____ руб./кв.м.;

- обслуживание и ремонт лифта – _____ руб./кв.м.;

- сбор и вывоз твердых бытовых отходов – _____ руб./кв.м.

6.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации.

По результатам проведения общего собрания Собственников дома и принятия решения о размере суммы оплаты услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация в течении 2-х месяцев с момента принятия Собственниками решения составляет и утверждает Собственниками перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества на каждый календарный год (Приложение №3), годовую смету затрат на проведение работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома в пределах годовой суммы, оплачиваемой Собственниками дома по статье «Содержание и текущий ремонт жилья».

Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, Управляющая организация руководствуется ч.4 ст.158 ЖК РФ и применяет тариф, утвержденный законодательным органом местного самоуправления, при условии утверждения собственниками помещений на каждый календарный год перечня работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных в городе Миассе тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым общим собранием депутатов Миасского городского округа в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

6.5. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией (иной организацией, нанятой управляющей организацией для производства начислений, выставления счетов-квитанций и т.д., например МУП «Расчетный центр», иной Агент по договору) счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательствам формы документов). В выставяемом Управляющей организацией счете указываются размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

6.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

6.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

6.7. Срок внесения платежей:

до 20 числа месяца, следующего за истекшим, - для физических лиц,

до 15 числа месяца следующего за истекшим - для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

6.8. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг, устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника и иных Пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

6.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники 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 доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

Оплата в установленном случае включается дополнительной строкой в счет-извещение

и производится Собственником или иным Пользователем до 20 числа месяца, следующего за расчетным единовременно, либо по решению общего собрания Собственников оплачивается в течении нескольких месяцев равными частями.

6.10. 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 материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.11. Неиспользование помещений не является основанием не внесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

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

7.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 Договора.

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

7.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7.7. 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.

7.8. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.9. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным правовыми актам РФ.

7.10. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.11. В случае 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, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.12. 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.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

8.4. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;

- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

8.5. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;

- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;

- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;

- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;

- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания состояния многоквартирного дома;

- своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома либо общему собранию его жильцов отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на срок: Пять лет.

Срок исчисляется с ____ ____ 20____ года.

10.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.

10.3. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (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, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

10.4. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в

порядке, предусмотренном законодательством.

10.5. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

10.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, за исключением положений раздела 6 договора управления, которые согласовываются Сторонами до 30 декабря каждого календарного года по итогам решения общего собрания, проведенного Собственниками помещений с повесткой дня об утверждении перечня работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома; утверждении размера тарифа.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

СОБСТВЕННИК:
УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

_____ / _____ /	ООО «ЖЭК»
_____ / _____ /	_____
_____ / _____ /	_____
_____ / _____ /	_____
_____ / _____ /	_____
_____ / _____ /	_____
_____ / _____ /	_____
_____ / _____ /	_____
_____ / _____ /	_____
_____ / _____ /	_____

Генеральный директор

_____ / _____ /