

Договор управления многоквартирным домом

г. Липецк

« ____ » _____ 201__ г.

ООО «Городская Управляющая Компания «Юго-Западная» именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Директора Двуреченского Виктора Вячеславовича действующей на основании Устава с одной стороны, и гражданин(ка) _____, являющийся собственником _____ доли жилого помещения, площадью _____ м², квартиры № _____ в многоквартирном доме по адресу: _____, действующий(ая) на основании _____,

(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор на управление жилым многоквартирным домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от « ____ » _____ 201__ г.)

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

2. Предмет Договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая компания от своего имени, но за счет Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение №1), согласно перечню работ и услуг (приложение №2), установленных общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в данном доме и пользующимся в этом доме лицам, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Управляющая компания осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

2.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором, в размере тарифа (приложение №2), установленного общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ, а так же в соответствии с требованиями действующих регламентов, стандартов, правил и норм.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать управление многоквартирным домом (включая паспортный учет граждан, а также начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам), если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей компании от Собственников.

3.1.3. Представлять интересы Собственника (ов) по всем вопросам, связанным с управлением и эксплуатацией Многоквартирным домом.

3.1.4. 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 в пределах срока установленного законодательством РФ.

3.1.5. Два раза в год проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. План выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются общим собранием собственников помещений многоквартирного дома ежегодно.

3.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

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

3.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 6.2 и 6.3 Договора.

3.1.10. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 15 числа текущего месяца за текущий месяц.

3.1.11. Производить сбор, установленных в п. 4.1. Договора, платежей.

3.1.12. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.13. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.14. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

3.1.15. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.1.16. Предоставить уполномоченному собственникам лицу, в первый квартал текущего года за прошедший год, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных управляющей организацией обязательств (работ и услуг), а также сумма средств накопленных для проведения текущего ремонта общего имущества, или оставшихся в связи с не исполнением обязательств.

3.1.17. В случае причинения Управляющей компанией или третьими лицами ущерба имуществу Собственника или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме Управляющая компания (или ее представитель) и Собственник (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен Управляющей компанией и подписан его уполномоченным представителем не позднее 3 дней с момента письменного обращения Собственника в Управляющую компанию.

3.1.18. От имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (сдача в аренду, размещение оборудования, установка и эксплуатация рекламных конструкций, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками.

3.1.19. Безвозмездно размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2. Управляющая компания имеет право:

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

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

3.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета, в заранее согласованное с собственником время. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета. Двукратный отказ о предоставлении доступа, либо отсутствие доступа после вывешенного объявления является основанием для начисления платы за коммунальные услуги по утвержденным нормативам.

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

3.2.5. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более шести месяцев в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.6. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных условиям настоящего Договора и действующим законодательством.

3.2.7. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора и в соответствии с действующим жилищным законодательством.

3.2.8. Передать ресурсоснабжающей организации право требования (в претензионном, судебном и ином порядке) взыскания задолженности в случае несвоевременной и (или) не в полном объеме оплаты Собственником коммунальных услуг по настоящему договору.

3.2.9. Выполнить работы и оказать услуги на общем имуществе многоквартирного дома, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств собственников или средств поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту) с последующим уведомлением собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.10. Отказать Собственнику или иному лицу, зарегистрированному в квартире собственника в выдаче справок (с места жительства, о составе семьи, выписок из домовой книги, выписок из финансово-лицевого счета и др. документов) в случае существующей задолженности у данного лица за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, превышающий три месяца.

3.2.11. Заключить договор со специализированной организацией на работы по начислению и сбору платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника, путем вывешивания объявления на подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.13. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.14. В случае наличия задолженности собственников многоквартирного дома перед Управляющей компанией за услуги по ремонту и содержанию жилья, по собственному выбору перераспределять денежные средства оплаченные собственниками многоквартирного дома за данную услугу, на выполнение работ в рамках настоящего Договора.

3.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

3.2.16. Осуществлять ежегодное изменение размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в одностороннем порядке, в пределах базового индекса потребительских цен (индекс инфляции) по Липецкой области в случае, если собственники помещений до 31 января каждого текущего года, не примут на общем собрании решения об утверждении перечня работ и услуг по текущему ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, их стоимости на текущий год, предложенных Управляющей компанией.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленные сроки оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

3.3.2. Вывозить строительный мусор собственными силами или с оплатой в Управляющую компанию. Выносить и складировать бытовой мусор в контейнеры для ТБО в строго определенных местах, не допускать сбрасывания в санузел мусора, пищевых отходов, засоряющих систему канализации дома.

3.3.3. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях (установку, эксплуатацию рекламных конструкций, оборудования интернет провайдеров, видеокamer, антенн и т.д.).

3.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, правила содержания домашних животных.

3.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником.

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

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

Внимание! В случае не предоставления Собственником доступа, в занимаемые жилые помещения, специалистам Управляющей компании или обслуживающих организаций для проведения планового осмотра, а также ликвидации аварии инженерного оборудования и коммуникаций, управляющая компания снимает с себя ответственность за обязательства принятые по настоящему договору и не отвечает за вред, причиненный другим собственникам или третьим лицам если докажет что причинение вреда было вызвано невыполнением одним из собственников п. 3.3.6 настоящего договора.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также бытовые приборы суммарной мощностью более 3,8 кВт., дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. 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 компанией.

3.3.8. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

3.3.10. 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 компанией.

3.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Липецка в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.3.12. Не производить несанкционированный слив воды из системы и приборов отопления.

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

3.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, отопления и водоотведения.

3.3.15. Ежемесячно предоставлять Управляющей компании и (или) ресурсоснабжающим организациям показания индивидуальных приборов учета.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. В лице представителя, уполномоченного общим собранием собственников многоквартирного дома, осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору.

3.4.2. В случае необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за некачественно предоставленные услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от ответственных лиц, в части взятых ими обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.5. При отсутствии задолженности по оплате услуг, предоставляемых по настоящему Договору, за период более 3-х месяцев, и при предоставлении правоустанавливающих документов на помещение, безвозмездно получать справки установленного образца, выписки из домовой книги и финансово-лицевого счета, и иные предусмотренные законодательством РФ документы в отношении помещения, находящегося в собственности

3.4.6. По согласованию с Управляющей организацией Собственники могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами, на условиях Управляющей организации

3.4.7. Вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям в случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений. Собственники помещений обязаны в срок не позднее 5 рабочих дней со дня принятия указанного решения предоставить Управляющей организации протокол общего собрания о принятом решении. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением плательщиками своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией.

3.4.8. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

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

4. Цена и порядок расчетов

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

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- содержание общего имущества многоквартирного дома;

- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- управление многоквартирным домом, включая расчетно-кассовое обслуживание и паспортный учет граждан, а также затраты на истребование задолженностей с собственников и нанимателей помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг;

- при наличии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, согласно части 7.1 ст. 155 Жилищного кодекса РФ вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающие организации;

- коммунальную услугу в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, пропорционально площади занимаемого помещения.

4.2. Плата за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту в рамках Договора, включая вознаграждение Управляющей компании, устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем работ (услуг), установленных решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Размер платы за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту, включая вознаграждение управляющей компании, не является постоянным и может быть изменен в соответствии с п.3.2.16. настоящего договора. Изменение размера платы производится не чаще одного раза в год.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации, действующими на момент заключения Договора. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым администрацией г. Липецка в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.4. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Липецка нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.5. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией счета (ЕПД - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц), который доставляется в открытом (не конвертируемом) виде до почтового ящика.

В выставяемом Управляющей компанией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды.

4.6. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим, - для физических лиц,

- до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц.

4.7. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей компанией.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании по информации Управляющей компании принимают решение о необходимости их проведения. Стоимость таких работ оплачивается Собственниками дополнительно, в этом случае размер платы для Собственников рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

4.9. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. В случае отсутствия граждан, зарегистрированных в жилых помещениях, плата за коммунальные услуги (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение) может начисляться собственнику по показаниям индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии по установленным в соответствии с действующим законодательством нормативам, при этом количество проживающих определяется исходя из количества собственников помещений, зарегистрировавших право собственности в Управлении федеральной регистрационной службы по Липецкой области.

4.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

5. Ответственности сторон

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

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

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных настоящим Договором, Управляющая компания вправе взыскать с него пени, в размере и порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

5.6. При выявлении в ходе проверки Управляющей компанией факта, проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном законом порядке, Управляющая компания вправе составить акт с подписью соседей (собственников, нанимателей) и производить начисление коммунальных услуг (горячего, холодного водоснабжения, электроснабжения и водоотведения), рассчитанных исходя из нормативов потребления по количеству лиц, фактически проживающих в квартире (при отсутствии индивидуальных приборов учета).

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

5.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

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

5.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания 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, заблаговременно уведомив об этом собственников помещений в многоквартирном доме.

5.11. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
- засор системы водоотведения по вине Собственника.

5.12. Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние общего имущества до момента заключения настоящего договора.

5.13. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора.

6. Особые условия

6.1. 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. Обязателен претензионный порядок. Срок для рассмотрения претензий – 14 дней со дня получения ее Стороной.

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

6.3. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

6.4. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

7. Форс-мажор

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

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. Условия и порядок расторжения Договора

8.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

8.2.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола общего собрания собственников.

8.2.2. По соглашению сторон

8.2.3. В судебном порядке.

8.2.4. Договор прекращается в случае смерти собственника со дня смерти.

8.2.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.2.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

8.2.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников (не позднее, чем за 2 месяца до даты расторжения договора) должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

8.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных денежных ей средств на указанный им счет.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор и приложения к нему считаются подписанными с момента их акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании, обладающими не менее 50% доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и вступает в силу с «___» _____ 201__ г.

9.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.3. Договор заключен на срок три года.

9.4. При отсутствии решения общего собрания о прекращении (расторжении) договора, отказе от его пролонгации по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

10. Реквизиты сторон

«Управляющая Компания»

ООО «Городская Управляющая Компания
«Юго-Западная»

юр. адрес: 398005 г. Липецк, пл. Мира, д. 1Г
факт. адрес: 398046 г. Липецк, ул. Стаханова, д. 6
ИНН 4823053566
КПП 482301001
БИК 044525986
тел. +7 (4742) 46-56-87

«Собственник»

место регистрации: _____

Паспорт: серия _____ № _____

Выдан: _____

Телефон: _____

Директор _____ /В.В. Двуреченский/

Собственник _____ / _____ /