

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Челябинск

«___» _____ 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Инженерный комплекс Западный луч», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Нагаева Евгения Наильевича, действующей на основании Устава, с _____ одной _____ стороны, и

паспорт: серии _____ № _____ выдан _____ г., _____ код подразделения _____, зарегистрированная по адресу: _____, контактный телефон: _____, являющийся собственником жилого помещения № _____, общей площадью _____ кв.метров, на _____ этаже, 25-ти этажного многоквартирного дома по адресу: г.Челябинск, ул.Труда, дом 162, на основании Свидетельства о государственной регистрации права серия _____ № _____, от "___" _____ 20__ г., выданного Управлением Федеральной регистрационной службы по Челябинской области, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решений Собственников помещения в многоквартирном доме от «20» июня 2011г., протокола общего собрания собственников помещений №1 от «20» июня 2011г.

1.2. Условия настоящего договора определены решением собрания собственников жилого дома в соответствии с Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, и иными нормативными правовыми актами РФ, регуливающими жилищные отношения и являются едиными для всех собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

1.3. В настоящем договоре используются следующие термины:

Собственник – лицо, владеющее на праве собственности жилым или нежилым помещением, находящимся в многоквартирном доме и долей в праве общей долевой собственности на общее имущество этого многоквартирного дома. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения, а также бремя содержания общего имущества многоквартирного дома пропорционально принадлежащей ему доле в праве общей долевой собственности, в том числе и земельного участка. Доля в праве общей долевой собственности на имущество многоквартирного дома пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

Управляющая компания – организация, уполномоченная собственниками на выполнение функций по управлению многоквартирным домом.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, собственники, наниматели жилых помещений и члены их семей, арендаторы нежилых помещений, юридические и физические лица, использующие помещения (часть помещения, представленные собственником), представителем собственника на законных основаниях.

1.4. Общее собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между собраниями

собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания за плату на условиях, установленных общим собранием.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору, Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Челябинск, ул. Труда, д.162, обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным пользователям, на законных основаниях пользующихся помещением (ями) Собственника, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим договором.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. Техническое состояние дома на момент заключения настоящего Договора удовлетворительное.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая компания обязуется:

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

3.1.2. Представлять интересы Собственника 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, на основании доверенности Собственника.

3.1.3. Собственными силами или с привлечением третьих, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, обеспечить предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем, согласованным сторонами в Приложении №2 к настоящему договору и тарифами, предусмотренными настоящим договором.

3.1.4. 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 Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения договора.

3.1.5. В установленные действующим законодательством порядке и сроки, а также предусмотренные Постановлением Государственного Комитета по строительству и Жилищно-коммунальному комплексу №170 от 27.09.2003г. " Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.6. Организовать обеспечение Собственника коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

3.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома, обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб, организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

3.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и принимать соответствующие меры, в установленные для этого действующим законодательством и настоящим договором сроки.

3.1.9. 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 в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений

- на информационных стендах дома в срок не позднее, чем в течение 2 (двух) рабочих дней со дня поступления соответствующих сведений.

Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома или направления письменного уведомления:

- 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 22 рабочих дней со дня принятия новых тарифов.

3.1.10. По требованию Собственника и иных пользователей, действующих на основании доверенности от Собственника, выдавать необходимые справки установленного образца для Управления Федеральной миграционной службы и Управления Социальной защиты населения.

3.1.11. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются приложениями №2 и 3 к настоящему договору.

3.1.11.1 Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования устанавливаются в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.1.11.2. Периодичность проведения работ определяется Постановлением Государственного Комитета по строительству и Жилищно-коммунальному комплексу №170 от 27.09.2003г. " Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".

3.1.11.3 Проведение дополнительных и внеочередных работ, модернизация технического оборудования возможно по решению общего собрания собственников помещений, на основании дополнительного соглашения к настоящему договору, подписанного обеими Сторонами.

3.1.12. Рассматривать все претензии Собственника и Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией договоров с третьими лицами.

3.1.13. Производить начисление платежей, установленных настоящим договором, обеспечивая

выставления счета в срок до 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, а так же осуществлять сбор платежей, предусмотренных настоящим договором.

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

3.1.15. Представлять Собственнику Отчет о выполнении Договора управления в ежегодно -1 квартал.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Применять предусмотренные действующим законодательством меры воздействия к подрядчикам и поставщикам услуг, допустивших снижение их качества.

3.2.2. Требовать от Собственника в установленном действующим законодательством порядке выполнения обязанностей, предусмотренных настоящим

договором, в том числе взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора.

3.2.3. 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, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных сетей в помещениях Собственника.

3.2.5. В случае непредставления Собственником, Пользователем до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Челябинска нормативов с последующим перерасчетом услуг после представления сведений о показаниях приборов учета.

3.2.6. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, инициировать проведение перерасчета размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.7. Проводить ежеквартальную проверку работы установленных приборов учета энергоресурсов и сохранности пломб.

3.2.8. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, управляющая компания вправе взыскать с Собственника пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ 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 одновременно с оплатой услуг.

Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, предоставление услуг по Договору в случае неполной оплаты Собственником коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги

3.2.9. Взыскивать с Собственника или Пользователя в установленном законодательством и настоящим договором порядке задолженность по оплате услуг, предусмотренных настоящим договором.

3.2.10. Организовывать проведение общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств статьи "содержание и ремонт".

3.2.11. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного собрания путем размещения информации в местах общего пользования либо на платежных документах для решения вопросов об изменении размера платы за услуги Управляющей компании, платы за содержание и ремонт общего имущества дома при недостаточности средств на проведение таких работ, а также в иных целях, связанных с управлением многоквартирным домом.

3.2.12. Сдавать в аренду подвальные, чердачные и иные помещения, относящиеся к общему имуществу, заключать договоры с юридическими и физическими лицами по предоставлению во временное пользование общего имущества дома, с последующим использованием полученных денежных средств на оплату дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества без дополнительного

согласования с собственниками помещений.

3.2.13. Выносить предписания Собственникам и Пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

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

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему 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 организацией порядком и условиями Договора.

3.3.2. 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 Собственника, Пользователей) во всех организациях и на основании доверенностей от собственников помещений.

3.3.3. 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 (с 23-00 до 06-00 по местному времени) выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также иных действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, музыкальными центрами 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.

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, регистрации по месту жительства в помещении;
- о проводимых с помещением, указанном в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.
- о Договорах купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или Пользователя.

3.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компанией, 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.

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

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или Пользователю услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование, переустройство общего имущества, внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

3.3.9. 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 компанией.

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета.

Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

3.3.12. Ознакомить с условиями настоящего Договора всех дееспособных граждан совместно проживающих с Собственником в жилом помещении, либо Пользователей использующих помещение на основании соглашения с Собственником.

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

3.3.14. Предоставлять Управляющей компании в период с 15 по 20 число каждого месяца показания приборов учета, для составления сводного отчета и предоставления ресурсоснабжающей организации для дальнейшего начисления платежей.

3.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ, Челябинской области и органов городского самоуправления Челябинска применительно к условиям настоящего Договора.

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

3.3.17. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией неустановленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, Пользователя, либо в связи с нарушением Собственником, Пользователем условий настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.19. 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.

3.3.20. Пользователь, использующий помещение на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей компанией.

Услуги по приостановке подачи вышеуказанных коммунальных услуг оказываются платно в соответствии с Прайсом услуг, действующим на день обращения собственника.

3.4.2. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным нормативно-правовыми актами порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

3.4.3. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора

3.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, Челябинской области, города Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

4. Состав, объем и режим предоставления коммунальных услуг

4.1. В состав коммунальных услуг, предоставляемых собственникам жилых помещений, относятся:

- холодное и горячее водоснабжение;
- водоотведение (канализация);
- отопление;
- электроснабжение.
- вывоз ТБО

4.2. Параметры предоставляемых коммунальных услуг должны соответствовать требованиям нормативных документов.

4.3. Факт отклонения параметров качества предоставляемых коммунальных услуг подтверждается актом, оформленным с участием представителей Управляющей компанией, Поставщика коммунальных услуг и Собственника, Пользователя.

5. Порядок расчета по договору

5.1. Собственник, Пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение мест общего пользования, водоотведение);
- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом;
- обслуживание лифтов и лифтового оборудования;
- техническое обслуживание систем коллективного приема телевидения;
- вывоз твердых бытовых отходов;
- услуги управления;
- систем автоматического пожаротушения, дымоудаления, автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре;
- услуги консьержа;
- услуги системы видеонаблюдения;
- услуги охраны;
- парковка автотранспорта.

5.2. Оплата содержания и ремонта мест общего пользования многоквартирного

дома и коммунальных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании счета (счет-извещение для физических лиц, счет - фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов), доставляемого ежемесячно до 1-го числа месяца следующего за отчетным, потребителям жилищно-коммунальных услуг.

5.3. Расчет величины оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется согласно утвержденным тарифам. Тарифы на услуги по техническому обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома указаны в Приложении №5 к настоящему договору.

Тарифы на услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом городского самоуправления Челябинска. В выставленном счете указываются: размер платы за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а так же сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора. Услуги, оказываемые Управляющей компанией, дополнительно устанавливаются самостоятельно Управляющей компанией на основании калькуляций.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных в городе Челябинске 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 органами городского самоуправления Челябинска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

5.5. При отклонениях от нормативных условий предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляется изменение размера их оплаты в установленном порядке на основании заявления Собственника, Пользователя и акта о таких отклонениях, составленном Собственником, Пользователем, представителем Управляющей компании, Поставщика коммунальных ресурсов.

5.6. Управляющая компания вправе изменить (уменьшить) объем выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (по согласованию с общим собранием собственников или самостоятельно), а также ограничить (приостановить) предоставление коммунальных услуг при уменьшении Собственником, Пользователем оплаты содержания и ремонта в предусмотренном действующим законодательством порядке.

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

5.8. 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.

Акт выполненных работ является документом, подтверждающим факт оказания услуг. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг, устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей компанией.

5.9. 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 пользования в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 5 дней со дня выставления счета.

5.10. 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.

5.11. 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.

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

При временном отсутствии Собственника или Пользователя 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, утвержденном Правительством РФ. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

6. Ответственность сторон

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

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

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

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

6.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке требовать возмещения убытков, процент за использования денежных средств в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки платежа, упущенную выгоду.

6.6. Собственник, Пользователь несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.7. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг, установленную нормативными правовыми актами

органов городского самоуправления Челябинска в соответствии с действующим законодательством.

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

6.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации элементов общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, 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.

6.10. 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.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

При этом Стороны должны соблюсти претензионный порядок разрешения споров.

Срок для рассмотрения письменной претензии устанавливается в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента ее получения.

В случае не достижения согласия или неполучения письменного ответа о результатах рассмотрения претензии от другой Стороны в установленный настоящим пунктом срок спор разрешается в судебном порядке.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде.

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или 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 компания не рассматривает.

7.4. Контроль деятельности Управляющей компании включает в себя отчет, предоставляемый, в течение первого квартала следующего года за предыдущий календарный год.

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависят от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

8.2. К указанным обязательствам относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения и другие события, которые суд признает и объявит случаями непреодолимой силы.

8.3. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана немедленно в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств.

Если эта Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на него, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

8.4. Наступление обстоятельств, предусмотренных настоящей статьей, при условии соблюдения требований п. 8.3 настоящего договора, продлевает срок исполнения

договорных

обязательств на период, который в целом соответствует сроку действия наступившего обстоятельства и разумному сроку для его устранения.

8.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящей статьей, длятся более двух месяцев, Стороны совместно определяют дальнейшую юридическую судьбу настоящего договора.

9. Изменение и расторжение договора

9.1. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома (на основании общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

В случае расторжения договора Управляющая компания 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.

9.2. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке предусмотренном законодательством. Предложения об изменении Договора оформляются в письменном виде и рассматриваются сторонами в месячный срок со дня их получения.

9.3. Все изменения по договору оформляются дополнительными соглашениями, которые с момента подписания становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.4. Договор так же считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и представления подтверждающих документов.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Договор заключен на срок - 5 лет.

10.2. 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.

11. Заключительные положения

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны только, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами, и которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

11.2. Если какое-либо из положений настоящего договора в связи с изменением законодательства становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных его положений.

11.3. Изменение организационно-правовой формы, реорганизация юридического лица, являющегося Стороной настоящего договора, не является основанием для расторжения настоящего договора, а также изменения его условий и порядка исполнения. В этом случае все права и обязанности Сторон переходят к их правопреемникам.

11.4. По всем остальным вопросам, которые не были отражены в настоящем договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.5. Приложениями к настоящему договору являются:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества дома.
- Приложение № 2 «Перечень работ, проводимых по содержанию общего имущества многоквартирного дома»;

- Приложение № 3 «Перечень работ, проводимых по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома»;

- Приложение № 4 «Акт разграничения ответственности за эксплуатацию коммуникаций внутри жилого помещения»;

- Приложение № 5 «Тарифы на услуги по техническому обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома».

11.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

**ООО Управляющая компания
«Инженерный комплекс Западный луч»**

Адрес юридический : 454091,
РФ г.Челябинск, ул. Труда 164
ОГРН 1087453009478
ИНН 7453200875 КПП 745301001
Расч/счет 40702810490000014876
в ОАО «Челябинвестбанк»
БИК 047501982
Кор/счет 30101810200000000982
Генеральный директор

Е.Н.Нагаев

М.П.

Собственник:

Ф.И.О. _____

паспорт: серии _____ № _____ выдан

_____ г., _____

код подразделения _____

_____ / _____ /