

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Москва

" ____ " _____ 20 ____ г.

ООО «ЖКХ-Север», действующее в интересах и за счет собственников жилых помещений в многоквартирном доме именуемое в дальнейшем "**Управляющий**", в лице Генерального директора Захаровой Людмилы Васильевны, действующей на основании Устава и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома Протокол № ____ от «__» _____ 20 ____ г. и собственник помещения _____

(фамилия, имя, отчество гражданина)

_____ именуемый в дальнейшем "Собственник", действующий от своего имени на основании _____

(свидетельства о собственности, договора купли-продажи, договора мены и т.д.)

_____, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: **г.Москва, Хорошевское шоссе д. _____ кв. _____**, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет и пользуется общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющий - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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.

Состав общего имущества многоквартирного дома в отношении, которого будет осуществляться управление, указан в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, 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.

1.6. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.7. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечение технически исправного состояния инженерных коммуникаций Многоквартирного дома в целях бесперебойной подачи коммунальных услуг собственникам помещений и иным

Управляющий: _____

Собственник: _____

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющий по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора указана в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязан:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в соответствии с целями, указанными в п.2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 3 и № 5 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющий обязан устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) отопление (теплоснабжение);
- д) электроснабжение (согласно актам разграничения);
- е) газоснабжение.

Для этого от своего имени заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями; осуществлять контроль за соблюдением условий договора, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а так же вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и оформленные отдельным соглашением.

3.1.5. Информировать собственников помещений о заключении указанных в пп.3.1.3. и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг в порядке установленном действующем законодательстве о раскрытии информации управляющими организациями.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению - в течение 2-х часов с момента поступления заявки по телефону.

3.1.8. Вести и хранить документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.11. Через систему ГБУ МФЦ города Москвы:

Управляющий: _____

Собственник: _____

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

-принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за коммунальные и другие услуги;

-в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством г. Москвы;

-посредством платежных документов информировать Собственника об изменении размера платы, пропорционально его доле в управлении Многоквартирным домом, содержании и текущем ремонте общего имущества, и тарифов на коммунальные услуги;

-обеспечить доставку Собственникам платежных документов не позднее 30 числа оплачиваемого месяца;

-по требованию Собственника обеспечивать выставление платежных документов на предоплату за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества (пропорционально доли занимаемого помещения) и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

-предоставить Собственникам и иным лицам, действующим по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы;

-по просьбе Собственника произвести сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальных услуг.

3.1.12. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.13. Согласовывать с Собственником время доступа в помещение для проведения работ внутри помещения.

3.1.14. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников.

3.1.15. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления дефектного акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.16. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их письменным запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества

3.1.17. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключить соответствующие договоры.

3.1.18. По решению Собственника принять участие в программе льготного страхования жилых помещений Собственника, заключив с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по Единому платежному документу.

3.1.19. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме:

- за отдельную от настоящего договора плату Собственника при наличии договора поручения заключить с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией договор страхования объектов общего имущества в данном доме по рискам, указанным в договоре поручения;

- при наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая;

- за счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.20. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

3.1.21. Оказывать содействие уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

3.2. Управляющий вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать иным организациям выполнение работ по содержанию и текущему ремонту имущества.

Управляющий: _____

Собственник: _____

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, принимать меры по взысканию с виновных сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. В случае невнесения Собственником платы в течение одного месяца поручать Исполнителю заказа, эксплуатирующему многоквартирный дом, произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергии и сигнала кабельного телевидения в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Ежегодно, на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год, готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и направлять их на рассмотрение и утверждение на общем собрании Собственников.

3.2.5. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для собственников-граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за предоставляемые услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.2. Предоставлять Управляющему (через ГБУ МФЦ города Москвы) в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющего с Городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений); предоставлять информацию о единственности жилья у Собственника;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.3. Сообщить Управляющему способ связи с ним или лицами, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника, на случай возникновения аварийных ситуаций во время отсутствия Собственника в городе более 24 часов или при не использовании помещения в Многоквартирном доме.

3.3.4. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные установленные законодательством Правила, в том числе соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей, самостоятельные врезки и подключения в инженерные сети, без письменного согласования с Управляющим;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющим;

- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования в том числе приквартирные холлы и лифтовые площадки;

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы,

- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтно-строительных работ с 20.00 до 08.00 час).

- информировать Управляющего о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке

Управляющий: _____

Собственник: _____

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

помещения.

3.3.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно, сверх платы, установленной в разделе 4 настоящего Договора, оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющего в принадлежащее ему помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, в заранее согласованное время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющему об обнаружении неисправности общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.8. Своевременно, (не менее чем один раз в пять лет) за свой счет производить текущий ремонт и устранять повреждения своего помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах своей эксплуатационной ответственности.

3.3.9. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.10. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней устанавливается в соответствии со статьей 155 Жилищного кодекса РФ и составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Решением общего собрания собственников избирать Совет многоквартирного и председателя совета многоквартирного дома (МКД) для осуществления контроля за выполнением, Управляющим обязательств по настоящему Договору. Председатель совета МКД имеет право участвовать в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющим, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать (с оформлением соответствующего письменного поручения) для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение, в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством.

3.4.4. Требовать составления акта и его предоставления в ГБУ МФЦ города Москвы для изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством;

3.4.5. Требовать в судебном порядке от Управляющего возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющим своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющего ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.14. настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору помещения в случае сдачи его Собственником в наем /аренду.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

-коммунальные услуги;

-управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

4.2. Размер платы Собственника за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти г.Москвы, и в порядке, установленном федеральным законодательством: при оснащении помещений квартирными приборами учета и/или оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета - в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, при отсутствии приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.3. Цена Договора, т.е. размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества:

- устанавливается в соответствии с долей Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, пропорциональной площади принадлежащего Собственнику помещения;

Управляющий: _____

Собственник: _____

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

- определяется в соответствии с Приложением № 5 к настоящему Договору, которое будет ежегодно пересматриваться в соответствии с тарифами, установленными органами государственной власти г.Москвы, и в порядке, установленном федеральным законодательством, и в пределах планово-нормативного расхода на содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;

- для отдельных групп собственников и нанимателей, определенных нормативными правовыми актами г.Москвы, размер платы рассчитывается по установленным Правительством Москвы ставкам (тарифам), действующим во время действия настоящего Договора.

4.4. Оплата в рамках Договора вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, выставляемых через систему ГБУ МФЦ города Москвы по поручению Управляющего. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, оплата может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.5. Сумма начисленных пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.6. Собственники вносят плату за услуги Управляющего на расчетный (лицевой) счет, в соответствии с реквизитами, указываемыми в Едином платежном документе системы ГБУ МФЦ города Москвы.

4.7. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за отопление.

4.8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан и отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, внесение платы за данные коммунальные услуги осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством г.Москвы.

4.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном законодательством г.Москвы.

4.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги применяются новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти г.Москвы.

4.11. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющего через систему ГБУ МФЦ города Москвы обеспечить предоставление ему платежных документов. В случае расчетов, производимых по приборам учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствии Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

4.12. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Москвы. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

4.13. Услуги Управляющего, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. При выявлении Управляющим факта в жилом, не оборудованном приборами учета воды, помещении Собственника проживания лиц, незарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющий имеет право составить соответствующий акт с указанием фактического количества лиц проживающих в данном жилом помещении и ежемесячно производить начисления коммунальных платежей согласно составленного акта, либо обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.3. Управляющий несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

Управляющий: _____

Собственник: _____

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющего в части исполнения настоящего Договора осуществляется Советом МКД либо Председателем Совета МКД, избранным на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома, а также уполномоченными организациями г.Москвы.

6.2. Контроль осуществляется путем:

- участия в осмотрах общего имущества, в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников (для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющего на обращения Собственника) с уведомлением Управляющего о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места);
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, МЧС, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству;

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор, может быть, расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.), путем письменного уведомления Управляющего о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа в течение 10 календарных дней с момента отчуждения жилого помещения;
- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющий должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ему копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющего, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает;
- собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющего;
- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В иных, предусмотренных законом, случаях.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях или иных условиях, принятых в соответствии с п. 3.2.4. Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в 1 абзаце подпункта а) пункта 7.1.1. настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющего по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющий одновременно с уведомлением Собственника должен уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющим и Собственником.

7.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющим затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющий обязан уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных им средств на указанный им счет.

7.8. Изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу, если они оформлены и согласованы обеими Сторонами в порядке, предусмотренном законодательством.

Управляющий: _____

Собственник: _____

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 в соответствии с законодательством РФ.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Любая Сторона не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон 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 И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок, какой был предусмотрен таким Договором.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10.4. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение №1: «Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора»;

Приложение №2: «Состав и характеристика общего имущества Многоквартирного дома»;

Приложение №3: «Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме»;

Приложение №4: «Информационное приложение «Правила пользования помещениями в многоквартирном доме»;

Приложение №5: «Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения»;

Приложение №6: «Копия свидетельства о праве собственности на помещение».

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющий:

ООО «ЖКХ-Север»

Юр. адрес: 127434 г. Москва, ул. Костякова д. 7/7,

Факт. адрес: 123007 г. Москва Хорошевское ш. д. 58

ИНН 7713531060/КПП 771301001;

Р/с 40702810800250002067 в ОАО «Банк Москвы» г.

Москва;

К/с 30101810500000000219,

БИК 044525219;

ОКПО 73810511.

Собственник:

Проживающий по адресу: _____

Паспорт: серия _____ № _____

Выдан: _____ г.

Кем: _____

Зарегистрирован по адресу: _____

Тел. домашний _____

Тел. мобильный _____

Генеральный директор

_____/Захарова Л.В.

Собственник

_____/_____

Управляющий: _____

Собственник: _____