

Договор управления
многоквартирным домом № _____ по ул. _____

г. Новосибирск

_____ года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Достойный сервис», в лице генерального директора Прокопова Владимира Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны, и Собственники помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **630133, г. Новосибирск**, _____ именуемые в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленным протоколом от _____ года № _____ с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления установленного уровня качества коммунальных услуг о нижеследующем:

Термины и определения:

- **Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.
- **Помещение** – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под Помещением Собственника понимается (квартира, нежилое помещение, доля в квартире, доля в помещении). В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Реестр), документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.
- **Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
- **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.
- **Общее имущество многоквартирного дома** – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома (Приложение № 1).
- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве

собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

- **Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей общего имущества многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.
- **Инженерное оборудование** – лифтовое оборудование и являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования.
- **Коммунальные услуги** – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных настоящими Правилами, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.
- **Аварийный ремонт общего имущества многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений общего имущества многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленным соответствующим актом.
- **Представитель собственников помещений в МКД** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного настоящим договором срока, за плату обязуется:

- 1) выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом;
- 2) оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме;
- 3) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам;
- 4) осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника (пользователя) жилого помещения является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах горячего и холодного водоснабжения, отопления – отсекающая арматура (первый вентиль) от вертикальных стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

1.3. Управляющая организация с согласия собственников помещений и на условиях, принятых на общем собрании, вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников в том числе, заключение от имени собственника с третьими лицами договоров об использовании конструктивных элементов многоквартирного дома под размещение рекламных конструкций, оборудования провайдеров и иных договоров, позволяющих извлечь доход от использования общего имущества собственников и не приводящих к ухудшению его состояния. Доходы, полученные от использования общего имущества, используются на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на основании принятого собственниками решения.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, [правил](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, [правил](#) предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

2.1.2. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственников или с пользователей помещений по договорам с собственниками;
- организация начисления платы за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах;
- планирование и организацию работ по содержанию и ремонту общего имущества дома с учетом его технического состояния;
- прием и рассмотрение обращений граждан.

2.1.3. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного дома.

2.1.4. Выполнять дополнительные услуги и работы, за дополнительную плату, при наличии в управляющей организации утвержденного перечня платных услуг..

2.1.5. Обеспечить регистрационный учет лиц, проживающих в многоквартирном доме. На основании данных регистрационного учета, выдавать справки, выписки и иные документы, обратившимся за ними лицам, а также удостоверять доверенности, в соответствии с утвержденным Управляющей организацией прейскурантом платных услуг. В целях осуществления регистрационного учета Собственник разрешает Управляющей организации использовать свои персональные данные, в том числе передавать эту информацию уполномоченным третьим лицам.

2.1.6. Согласовывать с собственником (пользователем) помещения в многоквартирном доме дату и время проведения работ внутри помещения собственника (пользователя) не менее чем за 2 дней до начала работ.

2.1.7. Производить при обращении собственника (потребителя) проверку правильности начисления предъявленного к уплате размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, задолженности или переплаты, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

2.1.8. Проводить проверку по обращениям потребителей о фактах предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в течение 2 часов с момента поступления такого обращения (заявки), если иной срок не согласован с потребителем, с составлением по результатам такой проверки соответствующих актов.

2.1.9. Принимать от собственников помещений показания индивидуальных приборов учета и использовать их при определении размера платы за коммунальные услуги.

2.1.10. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации, а также обязанности, вытекающие из условий настоящего договора.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, выбирать, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.2 Требовать от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме внесения платы по настоящему договору в полном объеме в соответствии с платежными документами.

2.2.3 Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.2.4 Осуществлять в соответствии с действующим законодательством проверку достоверности передаваемых собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

2.2.5 Созывать по собственной инициативе собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с включением в повестку дня такого собрания вопросов, отнесенных Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.6 Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

2.2.7 Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

2.2.8 Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 1/300 ставка рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

2.2.9 В случае невыполнения Собственником условий пункта 2.2.8 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

2.2.10 Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.3. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны:

2.3.1 Своевременно и в полном объеме вносить плату за выполненные работы и оказанные услуги по управлению многоквартирным домом, за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, а также иные платежи, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений.

2.3.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, санитарные, санитарно-эпидемиологические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные нормы и правила, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством, в том числе:

- не нарушать права и законные интересы других собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома, а также иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме;
- поддерживать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;
- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места (оборудованные контейнеры), в случае вывоза крупногабаритного мусора обращаться с заявкой в Управляющую организацию;
- не допускать засорения канализации;
- не допускать курение в местах общего пользования;

- не допускать, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.3.3. Содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет и в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

2.3.4. Согласовывать с Управляющей организацией:

- установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры;
- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- перепланировку, переустройство и реконструкцию жилого помещения;
- осуществление переоборудования внутренних инженерных сетей.

2.3.5. Не нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем.

2.3.6. При наличии индивидуальных (квартирных) приборов учета холодной и горячей воды ежемесячно предоставлять в Управляющую компанию показания указанных приборов учета в срок до 25 числа текущего месяца.

2.3.7. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно), а также, о вселении других граждан в принадлежащее ему помещение и об их выселении не позднее пяти календарных дней с момента наступления указанных событий, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

2.3.8. При отсутствии в жилом помещении в течение 2-х и более суток перекрывать запорную арматуру на вертикальных трубопроводах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

2.3.9. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях инженерных сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан. Принимать необходимые меры для уменьшения последствий (ущерба) вызванных аварийными ситуациями.

2.3.10. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации и представителям специализированных организаций, имеющих соответствующие полномочия, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, и выполнения необходимого ремонта внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания и работ по ликвидации аварий.

2.3.11. Представлять подлинники решений (бюллетеней голосования) и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в Управляющую организацию не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.12. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.4. Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право:

2.4.1. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

2.4.2. На перерасчет размера платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке и на условиях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.4.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором.

2.4.4. На возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

2.4.5 На проведение проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

2.4.6 Знакомиться с проектами подготовленных Управляющей организацией документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и пользования этим имуществом.

2.4.7 Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Плата по настоящему договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества;

2) взнос на капитальный ремонт (в случае, если владельцем специального счета фонда капитального ремонта выбрана Управляющая организация);

3) плату за коммунальные услуги;

4) вознаграждение членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома, в порядке и на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.2. Размер платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников помещений дома с учетом предложений Управляющей организации (Приложение № 2). Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органом местного управления.

3.3. Расчетный период для платы за содержание и ремонт общего имущества жилого дома, и коммунальные услуги установлен в один календарный месяц. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей организации не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.4. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги вносится в кассы Управляющей организации либо отделения электросвязи, почтовые отделения, коммерческие банки, использующие систему «Город» и принимающие платежи в пользу Управляющей организации.

3.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация использует новые тарифы при определении размера платы за коммунальные услуги со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

3.7. Условия отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашение задолженности по оплате коммунальных услуг) согласовываются с Управляющей организацией.

3.8. Порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее – изменение размера платы) устанавливается в соответствии с Постановлением правительства РФ 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирных домах и жилых домов" и Постановлением правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Собственники помещений осуществляют контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору путем:

- приемки выполненных работ (оказанных услуг), участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме,
- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- подачи жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов;

4.2. Приемка выполненных по настоящему договору работ и услуг осуществляется путем составления акта приемки, подписанного представителями Управляющей организации и представителя собственников в лице председателя или членов совета дома (Приложение № 4). В случае, если в многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД, либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником.

4.3. В случае отсутствия составленного Собственниками помещений МКД в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

4.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы собственников и пользователей помещениями в многоквартирном доме предоставляется Управляющей организацией в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

4.5. Управляющая организация представляет в течение первого квартала каждого текущего года собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, содержащий сведения о перечне, объеме и качестве выполненных работ (оказанных услуг) с указанием фактической стоимости данных работ (услуг), а также информацию о размере полученных по договору денежных средств и их остатке на конец отчетного периода, путем размещения данной информации на сайте управляющей компании, а также в информационной государственной системе жилищно-коммунального хозяйства.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника и третьих лиц виновными действиями Управляющей организации;
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по договору.

5.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных пунктом 2.3. настоящего Договора.

5.4. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих им на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.5. Граждане, проживающие в жилых помещениях не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

5.6. Граждане, проживающие в жилых помещениях и несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

5.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае отказа собственников на финансирование проведения его ремонта или замены.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор заключен на 5 лет и действует с момента подписания настоящего договора.

6.2. Управляющая организация обязана приступить к выполнению работ и оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме с момента подписания настоящего договора.

6.3. При отсутствии уведомления одной из сторон о прекращении договора не менее чем за 30 дней до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА, УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая организация разрешают в претензионном порядке. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны оформляться Сторонами в письменной форме и направляться контрагенту письмом или вручаться лично под расписку.

7.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.

7.4. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения договора. Новый Собственник присоединяется к настоящему Договору путем его подписания.

7.5. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в установленном законодательством порядке.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

8.2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

8.5. Неотъемлемой частью Договора являются:

Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома».

Приложение № 2 «Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

Приложение № 3 «Тарифы и нормативы на коммунальные услуги».

Приложение № 4 «Инструкция по эксплуатации жилого помещения»

Стороны подтверждают, что они в дееспособности не ограничены, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят, не находятся в состоянии алкогольного, токсического, наркотического опьянения, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

Примечание:

«Собственник» дает согласие на обработку сведений, составляющих его персональные данные, сотрудникам ООО УК «Достойный сервис», которым эти данные необходимы для выполнения должностных обязанностей в целях исполнения условий настоящего Договора.

Согласен(а) на совершение ООО УК «Достойный сервис», следующих действий: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, распространение (в том числе передачу неограниченному кругу лиц), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных следующими способами: автоматизированная обработка, обработка без использования средств автоматизации.

Настоящее согласие дается на период до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих указанную информацию, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:	Собственник:
---------------------------------	---------------------