

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Краснодар

« _____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Гидрострой», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице **директора Фисенко Юрия Александровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **граждан _____**,

паспорт _____ выдан « _____ » _____ г., кем _____ код подразделения _____, собственник жилого помещения – квартиры № _____ (нежилого помещения № _____) общей площадью _____ кв. м в многоквартирном доме по адресу:

г. Краснодар _____
(далее по тексту - жилой дом), действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности 23- № _____ от « _____ » _____ 20__ г., выданного Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю, именуем ___ в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным жилым домом.

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан (обеспечение благоприятных и безопасных условий для осуществления профессиональной деятельности) в жилом доме , обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений жилого дома.

2.2. Условия настоящего договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников жилья.

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

3. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

3.1. Для нужд настоящего договора используются следующие термины:

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи – члены семьи собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общей площади всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

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

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

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

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

Включает:

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

Состав общего имущества многоквартирного дома, находящийся в установленных законодательством границах, на момент заключения настоящего договора отражен в Техническом паспорте многоквартирного дома, хранящемся в режиме свободного и неограниченного для Собственника доступа в месте нахождения исполнительного органа Управляющей организации и являющимся частью настоящего договора.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с пунктом 4.3. настоящего договора.

4. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

4.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Краснодар, _____, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным пользователям, на законных основаниях пользующимся помещением (ями) Собственника, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

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

4.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает в себя:

4.3.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей) в пределах установленных норм.

4.3.2. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования; работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования; технические осмотры отдельных элементов и помещений дома; планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей.

4.3.3. Подготовку дома к эксплуатации в осенне-зимний период, которая включает в себя: ремонт, регулировку, испытание системы отопления; укомплектование тепловых вводов и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами; ремонт кровли; замену разбитых стекол, ремонт дверей в помещениях общего пользования; ремонт и прочистку вентиляционных каналов; ремонт труб наружного водостока.

4.3.4. Санитарное содержание придомовой территории, которое включает в себя: подметание территории, в том числе подметание свежевывающего снега и посыпка территории противогололедными материалами в зимний период; уборка газонов, том числе выкашивание, поливка

газонов и зеленых насаждений в теплый период ; стрижка кустарников, вырубка поросли и побелка деревьев; очистка от мусора и промывка урн.

4.3.5. Санитарное содержание лестничных клеток, которое включает в себя: влажное подметание лестничных площадок и маршей; мытье пола и влажную протирку стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта; влажную протирку панелей стен, входных дверей, перил, подоконников, шкафов для электрощитов; мытье лестничных площадок и маршей, окон на лестничных клетках; обметание пыли с потолка.

4.3.6. Обслуживание мусоропроводов, которое включает в себя: профилактический осмотр мусоропроводов и устранение засоров; уборку загрузочных клапанов, мытье стен и полов мусороприемных камер; дезинфекцию всех элементов ствола мусоропровода и мусороприемников.

4.3.7. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

4.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений в этом доме.

4.5. Перечень коммунальных услуг включает в себя: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление в соответствии с параметрами, предусмотренными п.6 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Управляющая организация обязуется:

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

5.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих навыки, оборудование, а в случае необходимости — сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы предоставлять коммунальные услуги, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

5.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету договора, в том числе по заключению договоров, на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

5.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

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

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

5.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества и в необходимых объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг содержатся в Приложении №1 к настоящему договору.

5.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. Номера телефонов аварийно-диспетчерской службы содержатся в Приложении №2 к настоящему договору.

5.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и иных пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 8.2 и 8.3 договора.

5.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

5.1.11. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

5.1.12. Производить начисление платежей, установленных в пункте 6.1 договора, обеспечивая выставление счета в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.1.13. Производить сбор установленных в пункте 6.1 договора платежей.

5.1.14. Рассматривать все претензии Собственника и иных пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

5.1.15. Обеспечить Собственника и иных пользователей информацией о телефонах аварийных служб.

5.1.16. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

5.1.17. По требованию Собственника и иных пользователей выдавать необходимые справки установленного образца.

5.1.18. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу.

5.2. Управляющая организация вправе:

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

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

5.2.3. В случае непредоставления Собственником или иными пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, *производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города Краснодара нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.*

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

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

5.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях и в порядке, предусмотренных пунктами 79-84 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.2.7. Проверять соблюдение Собственником или иными пользователями требований, установленных пунктами 5.3.3-5.3.16 договора.

5.2.8. Взыскивать с Собственника или иных пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.

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

5.3. Собственник обязуется:

5.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по договору услуги.

5.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных пользователей) во всех организациях.

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

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

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

-соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

-пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23.00 до 06.00 по местному времени).

5.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

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

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

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

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

5.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам .

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

5.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей..

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

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

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

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

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

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

5.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и органов городского самоуправления Краснодара применительно к условиям настоящего договора.

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

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

5.4. Собственник имеет право:

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

5.4.2. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

5.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по договору, в связи с несоответствием услуг Перечню и составу работ (услуг).

5.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края, города Краснодара применительно к условиям настоящего договора.

5.5. Прочие права и обязанности сторон.

5.5.1. 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.

5.5.2. Иное лицо (пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.

5.5.3. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными пользователями пунктов 5.3.3., 5.3.5-5.3.9, 5.3.11., 5.3.13., 5.3.16. настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

5.5.4. При заключении сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору Управляющая организация обязуется за отдельную плату выполнять для Собственника работы и оказывать услуги, предусмотренные ежегодно составляемым и утверждаемым Управляющей организацией Перечнем дополнительных платных работ (услуг).

6. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Собственник или иной пользователь производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение);
- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

6.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим Перечнем, указанным в п.4.3. Договора.

6.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется 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 Краснодара.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, по формулам, содержащимся в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, и на основании тарифов, установленных Региональной энергетической комиссией - Департаментом цен и тарифов Краснодарского края и администрацией г. Краснодара.

При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами городского самоуправления Краснодара в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

6.5. Оплата Собственником или иными пользователями оказанных услуг по настоящему договору осуществляется в безналичной форме на основании выставяемого Управляющей организацией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов). В выставяемом Управляющей организацией счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора.

6.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

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

6.8. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

6.9. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг

устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника и иных пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

6.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией 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 или иным Пользователем не позднее 10 дней со дня выставления счета.

6.11. 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 предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.12. **Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по договору.** При временном отсутствии Собственника или иных пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных пользователей в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

7.2. Управляющая организация несет ответственность за вред причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в соответствии с п.76 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

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

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

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

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

7.7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за Собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

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

7.9. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным правовыми актам органов городского самоуправления Краснодара в соответствии с действующим законодательством.

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

7.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным пользователем в течение сроков, установленных жилищным законодательством.

8.4. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

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

- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

8.5. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

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

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

- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;

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

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

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

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

9. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на срок 1 (один) год.

Начало действия договора с «_____» _____ 20____ г.

10.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством.

10.3. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

10.4. Изменение договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

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

10.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью

«Гидрострой»

350065, г.Краснодар, ул.Невкипелого,4

ИНН 2312140688 КПП 231201001

ОГРН 1072312010352

ОКПО 81830670 ОКВЭД 70.32.1

р/счет 40702810000260000401

КБ «Кубань Кредит» ООО г.Краснодар

к/счет 30101810200000000722

БИК 040349722

Собственник:

Место прописки (регистрации)

тел. _____

12. Подписи сторон:

Директор ООО «Гидрострой»

_____ Ю.А.Фисенко

Собственник:

_____ / _____