|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Договор управления многоквартирным домом (между собственником помещений и управляющей организацией)**  **Договор**  **управления многоквартирным домом**  **(между собственником помещений и управляющей организацией)**    г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                       "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г.              (указать место заключения договора)      Собственник квартиры №\_\_\_\_ дома №\_\_\_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ города \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, право собственности возникло на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,                                  (указать основания: договор приватизации, свидетельство о праве собственности)  именуемый в дальнейшем «СОБСТВЕННИК», с одной стороны, и управляющая компания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующая на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  (указать каким способом: на основании общего собрания, номер и дата протокола, либо решение муниципалитета)  Именуемая в дальнейшем «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:    **1. Предмет договора**         1.1. Собственник предоставляет право, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять  работы по   надлежащему   содержанию   и   ремонту общего имущества  многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в этом доме и иным постоянно проживающим лицам.       1.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества  в многоквартирном доме включает:       1.2.1. Обеспечение функционирования всех   инженерных     систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения,   систем   дымоудаления,   мусоропровода,   внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники  квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.       1.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.       1.2.3. 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, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.       1.3. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):       а) устранение неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);       б) устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение   течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка,   осмотр     и очистка грязевиков, воздухосборников,   компенсаторов,   регулирующих   кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);       в) устранение   незначительных   неисправностей   электротехнических устройств;       г) прочистка канализационного лежака;       д) проверка исправности канализационных вытяжек;       е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;       ж) частичный ремонт кровли;       з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления  изоляции проводки.       1.4. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:       а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;       б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;       в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;       г) ремонт кровли;       д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;       е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;       ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;       з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;       и) ремонт труб наружного водостока;       к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.       1.5. Санитарное содержание придомовых территорий:       а) уборка в зимний период:       - подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в сутки;       - посыпка территорий противогололедными реагентами - 1 раз в сутки;       - подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;       - очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;       - уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;       б) уборка в теплый период:       - подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;       - очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;       - промывка урн - 1 раз в месяц;       - уборка газонов - 1 раз в сутки;       - выкашивание газонов - 3 раза в сезон;       - поливка газонов, зеленых насаждений – по мере необходимости, но не менее  4 раз в сезон;       - уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;       - подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;       - стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 2 раза в год;       - протирка указателей - 5 раз в год.       1.6. Санитарное содержание лестничных клеток:       а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:       - нижних трех этажей - 6 дней в неделю;       - выше третьего этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в  неделю;       - влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - 6 дней в неделю;       б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, в   домах с лифтами - 1 раз в месяц;       в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;       г) мытье окон - 2 раза в год;      д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание   пыли с потолков - 2 раза в год;       е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.       1.7. Обслуживание мусоропроводов:       - профилактический осмотр мусоропроводов - 2 раза в месяц;       - мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода,   очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников   - один раз в месяц;       - удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных  камер, мойка сменных мусоросборников - 6 дней в неделю;       - устранение засоров - по мере необходимости.       1.8. Технические осмотры и планово-предупредительный     ремонт в соответствии с утвержденным и подписанным старшим по дому графиком  и учетом периодичности.       1.9. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.  **1.10. Текущий и капитальный ремонт дома,  его инженерных   систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом. Перечень видов работ по текущему и капитальному ремонту приведен в Методическом пособии по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 (утв. Госстроем РФ)**       1.11. Перечень работ и услуг, указанных в [пункте 1.2.](http://www.kzn.ru/js/FCKeditor/editor/fckblank.html#sub_12) настоящего договора, может быть изменен по согласованию сторон.       1.12. Перечень   коммунальных   услуг,   услуг    по    техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющая компания:       1.12.1. Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (электроснабжение, теплоснабжение, холодное  и горячее водоснабжение, вывоз мусора).       1.12.2. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):       а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;       б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых   насадок к вентильной головке;       в) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;       г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;       д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;       е) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка   трубопроводов и нагревательных приборов с заменой   неисправных   полотенцесушителей, регулировка запорной арматуры;       ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;       з) ремонт электропроводки в помещении   Собственника   в   случае  нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.       1.13 Терминология:       1.13.1. **Собственник** - лицо, владеющее   на   праве   собственности помещением по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,   находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений  в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.         Доля в праве общей   собственности   на   общее   имущество   в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорционально размеру общей площади указанного помещения.       1.13.2. **Управляющая компания** - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.       1.13.3. **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые   Управляющей   компанией   на   договорной     основе возложены обязательства   по   предоставлению   Собственнику   работ    (услуг) по капитальному   ремонту,   тепло-,    водоснабжению,    электроснабжению, газоснабжению.       В отношениях с Исполнителями Управляющая компания   действует от своего имени и за счет Собственника.       1.13.4. **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, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные   предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.       Состав общего имущества многоквартирного дома   и   околодомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение N \_\_\_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г.  (Приложение N \_\_\_\_ к настоящему договору).       1.13.5. Лицо, пользующееся нежилыми   помещениями   на   основании разрешения Собственника   данного   помещения,   имеет     права, несет обязанности и ответственность в соответствии с     условиями такого разрешения.       1.13.6. Высший орган управления многоквартирным   домом   - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является старший по дому.    **2. Обязанности сторон**         2.1. Управляющая компания обязуется:       2.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через десять дней со дня его подписания:       - обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего  имущества в многоквартирном доме;       - обеспечивать   выполнение   всеми   Собственниками     помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту   общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве   общей собственности на данное имущество;       - обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;  - активно взаимодействовать со старшим по дому, в том числе путем согласования всех работ, плановых смет;  - из денежных средств, поступающих по графе «управление жилым фондом» и дополнительных доходов от сдачи общего имущества в аренду, оплачивать работу старшего по дому в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей ежемесячно;       - принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;       - в пределах своей компетенции представлять   законные   интересы   собственников     помещений в  многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;       - контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;       - составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности и предоставлять их на утверждение старшему по дому;  - в первом квартале текущего года совместно со старшим по дому утверждать прейскурант дополнительных услуг для жильцов дома и стоимость комплектующих материалов и доводить данную информацию до жильцов путем размещения на информационном стенде;       - вести реестр Собственников (Приложение N \_\_\_), делопроизводство, бухгалтерский   учет   и   бухгалтерскую   отчетность   по    управлению многоквартирным домом;       - совместно со старшим по дому созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома;       - принимать участие в создании домового комитета многоквартирного дома.       2.1.2. Организовывать с учетом мнения старшего по дому заключение с   Исполнителями договоров о предоставлении Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного   дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.       2.1.3. При оказании Собственнику услуг по текущему и капитальному ремонту и заключении с Исполнителями договоров о проведении текущего и капитального   ремонта   руководствоваться   действующими   положениями, утвержденными Правительством Российской Федерации и Правительством Республики Татарстан.       2.1.4. Осуществлять функции по организации финансирования расходов на содержание, ремонт и управление многоквартирным домом.       2.1.5. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.       2.1.6. Для принятия решений на   Общем   собрании   Собственников помещений в многоквартирном доме после предварительного согласования со старшим по дому вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости   материалов,   порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.       2.1.7. На основании решения Собственников многоквартирного дома осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых   помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных   средств от страховой компании.       2.1.8. За 30 дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Собственнику о   выполнении   условий   настоящего договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) старшему по дому, а если старший по дому не выбран, то одному из Собственников, указанному в решении Общего собрания Собственников о выборе способа управления   данным многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в этом доме.       2.2. Управляющая компания имеет право:       2.2.1. Принимать от Собственника плату за   жилищно-коммунальные услуги.       2.2.2. В случае  невнесения Собственником платы в течение 6 месяцев выставить мотивированную претензию Собственнику с предоставлением всех расчетов и предложением погасить задолженность, в случае необоснованного отказа в удовлетворении претензии взыскивать сумму задолженности в судебном порядке и поручать   Исполнителю   соответствующего   договора,   эксплуатирующему многоквартирный дом,   произвести   временное приостановление оказания услуг  в порядке, установленном   действующим  законодательством.       2.2.3. По   согласованию   со старшим по дому и Собственником     производить осмотры технического   состояния   инженерного    оборудования       в помещении Собственника.       2.2.4. На основании решения Общего собрания Собственников сдавать в аренду   жилые,   подвальные    и    чердачные  помещения, мансарды многоквартирного дома с утверждением соответствующего договора старшим по дому.       Не менее 90% доходов от сдачи в аренду указанных помещений по согласованию со старшим по дому направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного   дома   (домов),   развитие   хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов).       2.2.5. По   вопросам,   связанным   с   содержанием,    управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять   перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях с обязательным уведомлением об инициированных исках старшего по дому.       2.2.7. Осуществлять другие   права,   предусмотренные   действующим законодательством Российской   Федерации,   соответствующего   субъекта Российской Федерации и   актами   органов   местного   самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному   содержанию   многоквартирных   домов   и    предоставлению коммунальных услуг.       2.3. Собственник обязуется:       2.3.1. 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.       2.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего   имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.       Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные   услуги не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.       2.3.3. Соблюдать   правила   пользования   помещениями,   содержания  многоквартирного дома и придомовой территории.       2.4. Собственник имеет право:       2.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на соответствующей территории норматива   потребления   коммунальных   услуг,   отвечающих  параметрам качества и надежности.       2.4.2. Производить переустройство, реконструкцию,   перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий,   перестановку   либо   установку   дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.       2.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.       2.4.4. Контролировать лично или через старшего по дому выполнение    Управляющей  компанией ее обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом  Российской Федерации.    **3. Платежи по договору**         3.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещения,  коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.       Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений  в многоквартирном доме включает в себя:       - плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению  многоквартирным домом,   содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;       - плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.       3.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения   определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными Постановлением Правительства Республики Татарстан.       3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными  Правительством Республики Татарстан.       3.4. Размер платы за оказанные работы и услуги,    указанные в  [пунктах  3.2. - 3.4.](http://www.kzn.ru/js/FCKeditor/editor/fckblank.html#sub_32) настоящего договора, и обслуживание   жилого или  нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых  актов органов государственной власти и местного самоуправления.         Управляющая компания обязана информировать     Собственников об изменении размера платы не позднее  чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься   плата.       3.5. Собственник вносит плату на расчетный счет или    в кассу  Управляющей компании не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.       3.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании  платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.       3.7. 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.       3.8. Изменение   формы   собственности   на   помещение,   оснований пользования помещением,   образования   или   ликвидации   товарищества собственников   жилья   либо    жилищного          кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.       3.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и  (или) с перерывами,   превышающими   установленную   продолжительность,  изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.    **4. Ответственность сторон**         4.1. Управляющая   компания   несет   ответственность      за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его     действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.       4.2. Управляющая компания не несет ответственности за   все виды  ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.       4.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями самостоятельно, несет Управляющая компания.       4.4. При нарушении Собственником  обязательств,   предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.       4.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них  платы по настоящему договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта, утверждения его старшим по дому и предупреждения Собственника,   вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.       4.6. Собственник несет ответственность за нарушение   требований  пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.       4.7. Управляющая компания несет ответственность за   организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного  самоуправления соответствующей территории в соответствии с действующим законодательством.       4.8. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.       4.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома,   Управляющая   компания     не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома только в том случае, если данная управляющая компания обслуживает дом менее пяти лет.       4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих   обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.    **5. Разрешение споров**         5.1. Все споры и/или разногласия, могущие возникнуть из настоящего  договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров с привлечением старшего по дому. В случае, если стороны не могут достичь взаимного согласия,   споры и разногласия разрешаются в суде общей юрисдикции в соответствии с подсудностью, установленной нормами федерального законодательства.       5.2. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются в письменном виде.       5.3. Претензии и/или жалобы могут быть предъявлены жильцом в Управляющую компанию  в течение 15 календарных дней с даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав.       5.4. Управляющая компания обязана зарегистрировать претензию (жалобу) и  предоставить письменный мотивированный ответ на претензию в течении 15 дней с момента ее получения.  5.5. Претензии на не соблюдение жильцом условий договора управляющей компаний предъявляются в письменном виде с обязательным уведомлением старшего по дому. В случае, если претензии касаются платежей, то к претензии прилагаются обоснования (расчеты и т.д.).    **6. Условия и порядок расторжения договора**         6.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.       6.2. Настоящий   договор   может   быть   расторгнут      досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450-453 Гражданского  кодекса Российской Федерации.       6.3. После расторжения настоящего договора учетная,   расчетная, техническая документация, материальные   ценности     передаются старшему по дому или лицу, уполномоченному Общим собранием Собственников.       6.4. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения настоящего договора с Управляющей компанией.       6.5. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.       6.6. При отсутствии заявления одной из сторон   о   прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.    **7. Организация Общего собрания Собственников**         7.1.  Общее собрание Собственников помещений многоквартирного дома может быть инициировано инициативной группой собственников, старшим по дому, органы исполнительной власти, управляющей компанией.       7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о  проведении очередного Общего собрания не позднее чем за 10 дней  под роспись или   размещением информации на доске объявлений.    **8. Срок действия договора**         8.1. В соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации настоящий договор является публичным.       8.2. Договор заключен на срок: один год.       8.3. При отсутствии заявления одной из сторон   о   прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.    **9. Уведомления**         9.1. Любые уведомления по настоящему договору должны быть направлены в   письменной    форме    способом,    позволяющим       фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения о внесении   изменений в договор и письма, касающиеся исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору должны направляться заказной почтой, либо под роспись (собственнику) и регистрацией (управляющая компания).    **10. Общие условия**         10.1. Все приложения, упомянутые в настоящем договоре, являются его  неотъемлемой частью.       10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны  лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.       10.3. Управляющая компания не имеет права передавать исполнение  настоящего договора третьим лицам без письменного согласия на то Общего собрания Собственников. Управляющая компания вправе передать выполнение отдельных услуг третьим лицам, которые должны быть заблаговременно одобрены Общим собранием Собственников. Вся ответственность по договору  с третьими лицами лежит на Управляющей компании.       10.4. Настоящий договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г.       10.5. Условия настоящего Договора   определены   Общим   собранием  собственников помещений жилого дома и являются одинаковыми для всех  собственников помещений.    **11. Подписи сторон**    **Собственник:                                                                 Управляющая компания:**   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                                   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                (Ф.И.О.)    (подпись)                                         \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                          \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   (паспортные данные, кем и   когда                          \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                       \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_     выдан, адрес местожительства, тел.)                        \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.    **Приложения к договору:**         1. Копия Устава Управляющей компании.       2. Копия документа, подтверждающего полномочия лица, подписывающего  договор от имени Управляющей компании.       3. Копия Свидетельства о праве собственности на помещение.       4. Копия Технического паспорта многоквартирного дома.       5. Реестр Собственников помещений многоквартирного дома.  **6. Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда           МДК 2-04.2004 (утв. Госстроем РФ).**       7.Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда         (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170)       8. Информационные приложения:       а) "Тарифы на оплату коммунальных услуг в многоквартирном доме".       б) "Цены на услуги водоснабжения и водоотведения для   расчетов с   населением".       в) "Цены на услуги отопления и подогрева воды для нужд горячего   водоснабжения для расчетов с населением".       г) "Тарифы на электрическую энергию".       9. Телефоны ответственных сотрудников Управляющего. |  | http://www.kzn.ru/d/i/spacer.gif |  |