

# ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Черногорск

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2015 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕПЛОБЫТ»**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Курочкиной Екатерины Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и **Собственники помещений** многоквартирного дома по адресу: **г. Черногорск, ул. \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_** (далее – МКД), именуемые в дальнейшем «**Собственники**», а вместе именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Потребителя в течение срока действия настоящего договора за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы, согласованные сторонами по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Черногорск, ул. \_\_\_\_\_, д. № \_\_\_\_\_**, а также предоставление коммунальных услуг и осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору в пределах границ эксплуатационной ответственности, приведен в **приложении** к настоящему договору.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и арендаторов помещений в Многоквартирном доме.

1.4. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством РФ и иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, Республики Хакасия, города Абакана.

1.5. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

1.6. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Управление жилым домом включает:

- а) организацию эксплуатации жилого дома в соответствии с действующими нормами и правилами;
- б) организацию взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями, исполнителями, подрядными и специализированными организациями;
- в) организацию работы с собственниками помещений, нанимателями и арендаторами;
- г) организацию предоставления жилищных и коммунальных услуг собственникам и нанимателям жилых помещений.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

**2.1.** Управляющая организация обязана:

2.1.1. Управлять общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренные настоящим договором, указанных в Приложении самостоятельно или с привлечением подрядных, в том числе специализированных организаций.

2.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, организовать предоставление коммунальных услуг установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, путем заключения от собственного имени договоров с соответствующими организациями:

- со специализированными организациями, обслуживающими общее имущество,
- с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ,
- с поставщиками коммунальных услуг,
- иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора управления.

2.1.4. 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 собственника квартиры (или с пользователями помещений по договорам с собственниками);
- организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с действующим законодательством;
- организация начисления оплаты 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, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния, с последующим рассмотрением и утверждением указанных планов на общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме;
- прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан.

2.1.5. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятых в управление Многоквартирного дома.

2.1.6. Вести и хранить техническую документацию МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

2.1.7. Выполнять дополнительные услуги и работы, утвержденные решением общего собрания собственников за дополнительную плату.

2.1.8. Информировать Собственников путем размещения объявлений (уведомлений) на установленных информационных стендах, а в случае их отсутствия - на дверях у входа каждого подъезда Многоквартирного дома:

- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных и иных услуг по настоящему Договору с указанием причины указанных ограничений;
- об изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб;
- об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги, в том числе корректировок за коммунальные услуги не менее чем за \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) дней до выставления счетов, по новым тарифам и корректировкам (размещение уведомлений по вопросам указанным в настоящем абзаце фиксируются на сайте [www.kommsluzhba.ru](http://www.kommsluzhba.ru)).

2.1.9. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан, а также выдавать справки, выписки обратившимся за ними гражданам, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (в том числе федеральной миграционной службой). В целях осуществления регистрационного учета Собственник разрешает Управляющей организации использовать свои персональные данные, в том числе передавать эту информацию уполномоченным третьим лицам.

2.1.10. Предоставлять ежегодный письменный отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества за истекший год в течении первого квартала следующего года, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы.

2.1.11. Принимать от Собственников плату за содержание, текущий общий имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и иные услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация обеспечивает начисление, и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника.

2.1.12. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньшей, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты, им оставшейся части в согласованном порядке.

2.1.13. Обеспечить доставку Собственникам и нанимателям платежных документов.

2.1.14. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.15. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов) производить сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание, текущий общий имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, а также подрядных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома.

2.2.2. Выносить на рассмотрение общего собрания Собственников предложения о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

2.2.3. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим немедленным уведомлением Собственников о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт и устранение аварий.

При аварийной ситуации обеспечить составление документа (акта), подтверждающего наличие аварийной ситуации.

2.2.4. Представлять интересы Собственников по защите их прав, связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами.

2.2.5. Требовать допуска представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время в занимаемое им помещение, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.2.6. Проверять правильность снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправность, а также целостность на них пломб в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев. В случае несоответствия данных приборов учета, предоставленных Собственником (потребителем), проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

Ограничивать или прекращать предоставление коммунальных услуг по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством.

2.2.7. Предъявлять к Собственнику и нанимателям требования по своевременному внесению обязательных платежей. Взыскивать с Собственника и нанимателей в установленном порядке задолженность по оплате оказанных услуг по настоящему договору, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

2.2.8. В случае, если техническая документация на многоквартирный дом отсутствует, Управляющая компания может восстановить ее по решению общего собрания собственников помещений дома, за дополнительную плату.

2.2.9. Представлять интересы Собственников по защите их прав, связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами.

2.2.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества жилого дома, а также об использовании их не по назначению.

2.2.11. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других случаях обусловленных настоящим договором случаях, Управляющая компания вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников помещений многоквартирного дома без поручения.

2.2.12. Принимать участие в очередных и внеочередных общих собраниях Собственников, а также в подсчете голосов по результатам голосования.

2.2.13. В случае невнесения Собственником (нанимателями) платы в течение 3 месяцев произвести ограничение либо приостановление подачи коммунальных услуг (через 1 месяц после письменного предупреждения претензии) Собственника, с предварительным (за 3 суток) письменным извещением в случае несвоевременной или неполной оплаты Собственником коммунальных услуг за шесть и более расчетных периодов подряд (до ликвидации задолженности) в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.14. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 3 дня после письменного предупреждения случаях:

а) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;

б) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

в) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения.

Предоставление услуг возобновляется в течение 2-х календарных дней с момента устранения указанных причин.

2.2.15. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных систем (сетей), являющихся общим имуществом Собственников помещений

многоквартирного дома с организациями, через сети которых осуществляется подача электрической и тепловой энергии, холодной воды и предоставляются услуги водоотведения.

2.2.16. По решению Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды Многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание Многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием Многоквартирного дома.

### **2.3. Собственник обязан:**

2.3.1. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, нести бремя расходов на содержание общего имущества Многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

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 граждан, проживающих в соседних квартирах и домах;

- поддерживать чистоту и порядок на балконах, лоджиях, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;

- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места, а крупногабаритный мусор и бытовые отходы в оборудованные контейнеры.

- не допускать засорения канализации, мусоропровода;

- не допускать курение в местах общего пользования;

- не допускать установки самодельных предохранительных и иных устройств, 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 компанией:

- установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

- 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.

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.

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

2.3.6. Не совершать действия и/или бездействия, способные повлечь отключение Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

2.3.7. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения соблюдать положения Жилищного кодекса РФ и действующих нормативных актов.

2.3.8. При временном отсутствии в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах 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 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 Собственнику 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. Предоставлять Управляющей организации информацию о вселении других граждан в принадлежащее ему Помещение и об их выселении не позднее пяти календарных дней с момента наступления указанных событий.



- 2.3.12. В течение пяти календарных дней с момента государственной регистрации права собственности, предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на Помещение.
- 2.3.13. Соблюдать действующее Положение о порядке содержания домашних животных.
- 2.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих граждан с условиями настоящего Договора.
- 2.3.15. Предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение на случай временного отсутствия Собственника в случае проведения аварийных работ.
- 2.3.16. Размещать автотранспорт на придомовой территории только согласно утвержденного собственниками плана использования земельного участка, либо, при его отсутствии, в соответствии с требованиями правил дорожного движения Российской Федерации.
- 2.3.17. При сдаче жилого помещения в аренду или заключения договора социального найма, производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора или нанимателя. О сдаче жилого помещения в аренду либо о заключении договора социального найма собственник обязан уведомить Управляющую организацию в 5-тидневный срок с момента заключения договора.
- 2.3.18. Предоставить право Управляющей компании заключать от имени Собственников договоры о передаче общего имущества многоквартирного дома во временное владение и (или) пользование.
- 2.3.19. Своевременно (не позднее одного месяца с момента наступления события) предоставлять сведения и документы об изменениях в составе и количестве лиц, проживающих в помещении, а также сведения об изменениях технических характеристик такого помещения, в том числе общей и жилой площадей.
- 2.3.20. Ежегодно проводить общее собрание Собственников по вопросу утверждения размера платы за жилое помещение, не позднее 20 (двадцати) дней до даты истечения срока действия приложения № 3 к настоящему Договору.
- 2.3.21. Извещать в письменной форме Управляющую организацию о времени и месте проведения, а также вопросах поставленных на голосование общего собрания Собственников, проводимого в очной или заочной форме, не менее чем за 10 дней до даты проведения собрания, либо начала голосования. Предоставлять в Управляющую организацию копии протокола общего собрания и решений Собственников.
- 2.3.22. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.
- 2.3.23. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги **не позднее 15 числа месяца**, следующего за расчетом.
- 2.3.24. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

#### **2.4. Собственники и наниматели жилых помещений не вправе:**

- 2.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
- 2.4.2. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.
- 2.4.3. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
- 2.4.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.
- 2.4.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.
- 2.4.6. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

#### **2.5. Собственники и наниматели имеют право:**

- 2.5.1. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего договора.
- 2.5.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

2.5.3. На перерасчет размера оплаты за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение), за период временного отсутствия (более 5 полных календарных дней подряд) или за период непредоставления коммунальных услуг либо при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке и на условиях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.5.4. Пользоваться льготами, получать субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

2.5.5. Получать от Управляющей организации сведения по расходованию поступающих от Собственника платежей по целевому назначению (на оказание услуг и выполнение работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома) по отчетам Управляющей организации.

2.5.6. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домов и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей компании.

2.5.7. Выбрать на общем собрании Собственников лиц, которым Управляющая организация, будет представлять краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему договору.

2.5.8. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии его расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично либо через своего представителя).

### **3. ПЛАТЕЖИ и порядок расчетов**

3.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги состоит из: платежей за коммунальные услуги, платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. Плату за коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) рассчитывается по нормативам и тарифам, установленными уполномоченными органами в порядке, установленном действующим законодательством. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение корректируется Управляющей организацией один раз в квартал, в порядке установленном законодательством РФ.

Плата за коммунальные услуги, поступающая на расчетный счет Управляющей организации от собственника не является доходом Управляющей организации и подлежит перечислению на счет организации-поставщика.

3.3. Плата (Тариф) за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом устанавливается в **Приложении №\_\_\_\_\_**.

### **5. Ответственность сторон**

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

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.4. При наличии у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета, Управляющая компания имеет право ограничить или приостановить оказание коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом Собственника за 30 дней до предполагаемой даты ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.6. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

### **6. Порядок изменения и расторжения договора**

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

**а) по инициативе Собственника в случае:**

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за 2 (два) месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

**б) по инициативе Управляющей организации**, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за 2 (два) месяца до прекращения настоящего договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

6.1.2. По соглашению сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае смерти собственника со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через 2 (два) месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

6.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

## **7. Особые условия**

7.1. 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.

7.2. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору.

7.4. 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.

## **8. Срок действия Договора**

8.1. Договор заключен на 1 (один) год и **вступает в действие с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 года.**

8.2. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.







