

ПРОЕКТ

Модельного договора оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирных домов

г. Сургут

[число, месяц, год]

[Наименование юридического лица] в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [наименование документа, подтверждающего полномочия], лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № [значение] от [число, месяц, год], выданной [наименование, адрес места нахождения и телефон выдавшего ее лицензирующего органа], именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и [фамилия, имя, отчество полностью], [число, месяц, год] года рождения, являющийся на основании [указать документы, подтверждающие наличие в собственности жилого помещения] собственником жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: [вписать нужное], именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий договор заключен на основании: [вписать нужное] (протокол № [значение] от [число, месяц, год]).

1.2. По настоящему договору Управляющая организация за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимися помещениями лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора, состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, приведены в приложении 1 к настоящему договору.

1.4. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.5. Осуществлять управление жилым домом, как самостоятельным объектом управления, в целях сохранения жилого дома в существующем состоянии, исходя из его технического состояния с учётом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения жилого дома, отвечающим требованиям и стандартам надлежащего содержания общего имущества в доме в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации

№416 от 15.05.2013 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (с изменениями), (далее - правила по управлению многоквартирными домами от 15.05.2013 №416) а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (с изменениями).

1.6. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также периодичность и сроки их выполнения приведены в приложении 2 к настоящему договору.

1.7. Перечень коммунальных услуг приведен в приложении 3 к настоящему договору.

2. Организация выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома

2.1. Формирование фонда капитального ремонта осуществляется на [специальном счете/счете регионального оператора].

2.2. [В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете: указать виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которые осуществляются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, как включенные, так и не включенные в региональную программу капитального ремонта и оплачиваемые за счет взносов на капитальный ремонт, а также порядок их осуществления и другие условия/В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора: указать виды услуг и (или) работ, включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения об их досрочном выполнении и о внесении дополнительных взносов для оплаты указанных работ, услуг (далее – дополнительных взносов на капитальный ремонт) управляющей организации, в том числе с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору, и (или) виды и объемы работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о выполнении таких работ и о внесении дополнительных взносов на капитальный ремонт управляющей организации].

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственника.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, определенным в приложениях 2 и 3 к настоящему договору.

3.1.3. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома.

3.1.4. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб, пунктах приема платежей, режиме работы Управляющей организации путем

размещения такой информации в платежном документе и на сайте Управляющей организации.

3.1.5. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

3.1.6. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

3.1.7. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в п. 3.1.6 настоящего договора документов.

3.1.8. Осуществлять учет фактически предоставленных коммунальных услуг.

3.1.9. Проводить обследование многоквартирного дома и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

3.1.10. Обеспечить проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, его инженерных сетей и оборудования в соответствии с утвержденным графиком (планом).

3.1.11. Осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения только по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.12. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только с согласия собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.13. Организовать и осуществлять прием Собственника и лиц, пользующихся его помещением, по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.1.14. Выдавать Собственнику и лицам, пользующимся его помещением, выписки из лицевого счета, в сроки и в порядке, указанном в настоящем договоре.

3.1.15. Не позднее 12 часов с момента обращения в диспетчерскую службу Собственника или лиц пользующихся помещением, направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или общему имуществу многоквартирного дома.

3.1.16. Организовать работу по сбору платы по настоящему договору в сроки, установленные договором.

3.1.17. Обеспечить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.18. Информировать Собственника в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (с изменениями) (далее – правила предоставления коммунальных услуг от 06.05.2011 № 354), о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг

ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.19. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, а в случае возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации – без предварительного уведомления.

3.1.20. Информировать Собственника и проживающих с ним лиц о мерах пожарной безопасности.

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.22. Принимать на коммерческий учет индивидуальные (квартирные) приборы учета потребленных коммунальных ресурсов, установленные лицом, отвечающим требованиям действующего законодательства для осуществления таких действий, на основании соответствующего акта с фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.23. Принимать от Собственника или совместно проживающих с ним лиц показания индивидуальных, общих (квартирных) комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а так же проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

3.1.24. Согласовать с Собственником время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение, не менее чем за три дня до начала проведения плановых работ внутри помещения Собственника или направить ему письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения.

3.1.25. Предоставлять Собственнику при необходимости предложения по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме путем размещения информации на информационных стендах многоквартирного дома и (или) путем размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.26. За 15 дней до окончания срока действия договора представить Собственнику отчет о выполнении договора управления.

3.1.27. За тридцать дней до прекращения настоящего договора передать 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 одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.28. Предоставлять по запросу Собственника в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

3.1.29. За 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом разместить ежегодный письменный отчет о выполнении

договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

3.1.30. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника и безопасность этих данных при их обработке.

3.1.31. Доводить до сведения Собственника информацию о режиме работы Управляющей организации, в том числе паспортных столов, расчетно-кассовых центров, путем размещения информации на сайте Управляющей организации, в платежных документах, на стендах в местах общего пользования и досках объявлений.

3.1.32. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. Самостоятельно принимать решения о планировании работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов осеннего и весеннего осмотров.

3.2.4. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Соблюдать правила пользования жилым/нежилым помещением.

3.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату по настоящему договору.

3.3.3. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.3.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии Собственника.

3.3.6. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного жилого дома в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

3.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.3. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.4. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту имущества в многоквартирном доме, при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в установленном действующим законодательством порядке.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации предоставления информации о порядке предоставления услуг, ценах на содержание жилого помещения и тарифах на коммунальные услуги и других услуг, если соответствующая информация не размещена на сайте Управляющей организации.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении Договора.

3.4.8. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Цена договора

4.1. Размер платы за содержание жилого помещения определен согласно [вписать нужное] (протокол № [значение] от [число, месяц, год]).

4.2. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

4.3. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме от общей стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении 2 к настоящему договору.

4.4. Размер платы за предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется путем умножения тарифов на общую площадь помещений, принадлежащих Собственнику.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется правилами предоставления коммунальных услуг от 06.05.2011 № 354.

Плата за холодное, горячее водоснабжение и водоотведение осуществляется по показаниям приборов учета водопотребления в случае наличия приборов учета, или по нормативам потребления.

Показания приборов учета снимаются и предоставляются Собственником Управляющей организации ежемесячно до 20 числа текущего месяца.

4.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание жилого помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае

оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (с изменениями).

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг от 06.05.2011 № 354.

4.8. Перерасчет и корректировка размера платы производится Управляющей организацией в следующем расчетном месяце.

4.9. Плата за содержание жилого помещения, коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4.10. Собственник производит оплату в пунктах по приему платежей, адреса размещения которых указаны в ежемесячно предоставляемых Собственнику платежных документах и на сайте Управляющей организации, либо в отделениях банков и отделениях Почты России по реквизитам, указанным в платежном документе.

4.11. В случае изменения банковского счета Управляющая организация вносит соответствующие изменения в платежные документы.

4.12. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.

4.13. Перерасчет размера платы за период временного отсутствия потребителей производится в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг от 06.05.2011 № 354.

4.14. Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и может быть изменен на последующие годы в пределах индексов роста цен на товары, работы, услуги, утвержденных уполномоченными органами.

4.15. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги и размеров платы за жилищные услуги цена договора будет изменена.

4.16. Изменение перечня, периодичности, расходов и (или) качества выполняемых работ и оказываемых услуг по настоящему договору утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

4.17. Работы по текущему ремонту, не входящие в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества, а также работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которым утвержден источник финансирования таких работ. Выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома осуществляется на основании отдельного договора подряда, заключенного с уполномоченным собственниками лицом.

5. Информационное взаимодействие сторон

5.1. В целях обеспечения доступа Собственника к информации, связанной с исполнением настоящего договора, Управляющая организация предоставляет Собственнику информацию:

— о многоквартирном доме, в том числе характеристику многоквартирного дома

(включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информацию о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;
- об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг;
- об использовании общего имущества в многоквартирном доме;
- о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

Примечание. Сведения перечисленные в абзаце 6 п. 5.1 настоящего пункта раскрываются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании договора управления в случаях, когда управляющей организации поручена организация проведения капитального ремонта этого дома, а также товариществом и кооперативом, за исключением случаев формирования собственниками помещений в многоквартирном доме фонда капитального ремонта на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (региональный оператор).

- о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний;
- об исполнении Управляющей организацией настоящего договора за год;
- о порядке обработки персональных данных Собственника и лиц, пользующихся его помещением.

5.2. Управляющая организация предоставляет информацию, указанную в п. 5.1 настоящего договора, путем:

- обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет;
- размещения на информационных стендах (стойках) в помещении Управляющей организации;
- предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

5.3. Адрес официального сайта в сети Интернет, на котором размещена информация, сообщается Управляющей организацией по запросу Собственника.

5.4. Информационные стенды (стойки) должны располагаться в доступном для посетителей месте и оформляться таким образом, чтобы можно было свободно ознакомиться с размещенной на них информацией в течение всего рабочего времени Управляющей организации.

5.5. Управляющая организация обязана хранить запросы (обращения) и копии ответов на них в течении 3 лет со дня регистрации.

5.6. Предоставление информации по запросу поступившему в адрес Управляющей организации осуществляется в сроки установленные правилами по управлению многоквартирными домами от 15.05.2013 № 416 и правилами предоставления коммунальных услуг от 06.05.2011 № 354.

5.7. В целях представлении интересов Собственника по вопросам управления многоквартирным домом Собственники согласно ст. 161.1 ЖК РФ избирают совет многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома.

6. Рассмотрение жалоб и претензий собственника

6.1. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее – обращения) Собственника и лиц, пользующихся его помещением, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием жилого/нежилого помещения, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, а также ведет их учет, принимает меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

6.2. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение Собственнику либо иным лицам, пользующимся его помещением, должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации письменного обращения.

6.3. Письменное обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с момента поступления в Управляющую организацию.

6.4. Управляющая организация обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращения.

6.5. Ответ на обращение подписывается руководителем Управляющей организации либо уполномоченным на то лицом.

6.6. Ответ на обращение, поступившее в Управляющую организацию в форме электронного документа, направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

7.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если это неисполнение явилось следствием

действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

9. Форс-мажор

9.1. Обязательства сторон по настоящему договору могут быть изменены только при наступлении обстоятельств непреодолимой силы. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам, нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание жилого помещения, предусмотренный договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.2. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия, 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.

9.3. 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. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

10.2. В случае если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в Арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

11. Срок действия договора, сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом.

11.1. Договор вступает в силу с момента подписания и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие [нужное вписать].

11.2. Срок действия договора управления продляется на 3 месяца, в случае если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на

основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

– другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

– другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

11.3. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего договора не позднее 30 дней с момента подписания.

11.4. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения/прекращения настоящего договора.

12. Изменение и расторжение договора.

12.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

12.2. Настоящий договор может быть изменен и (или) расторгнут по соглашению Сторон.

12.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

12.4. Собственник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора по истечении каждого последующего года со дня заключения договора в случае, если до истечения срока действия настоящего договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

12.5. Договор управления может быть расторгнут в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае, если действие лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензия) прекращено или она аннулирована, дата прекращения договора управления определяется днем, предшествующим дню начала управления многоквартирным домом управляющей организацией.

12.5.1. Управляющая организация в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае, если действие лицензии прекращено или она аннулирована, передает лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, по отдельному акту приема – передачи техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы.

Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на день передачи сведения.

12.5.2. Договоры управляющей организации с организациями, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и

ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме прекращаются одновременно с прекращением договора управления многоквартирным домом в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае, если действие лицензии прекращено или она аннулирована.

13. Заключительные положения.

13.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

13.2. Условия настоящего договора одинаковы для всех собственников помещений.

13.3. Сведения о лице, уполномоченном Собственником на предоставление доступа в помещение в период его отсутствия:

Ф.И.О. _____

Место жительства _____

Контактный тел. _____

13.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.5. Неотъемлемой частью настоящего договора является:

Приложение 1 – Акт о состоянии общего имущества многоквартирного дома;

Приложение 2 – Перечень и размер платы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

Приложение 3 – Перечень коммунальных услуг.

14. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация [вписать нужное] [должность, подпись, инициалы, фамилия] М. П.	Собственник [вписать нужное] [подпись, инициалы, фамилия]
---	---

