

Договор управления многоквартирным домом

г. Новороссийск

« _____ » _____ 20 ____ г.

АО «Новороссийская управляющая компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Юрченко Леонида Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и с другой стороны - собственники помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Новороссийск, ул. _____, дом № _____, именуемые в дальнейшем «Собственник/Собственники», согласно списку (Приложение № 1) заключили, на основании Протокола № _____ внеочередного общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № _____ по ул. _____, город Новороссийск в форме очно-заочного голосования от « _____ » _____ 20 ____ г. настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Помещение – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

1.2. Общее имущество – 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 так же 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.

1.3. Собственник – собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.4. Потребитель – собственник и/или наниматель помещения, у которого имеются, отвечающие установленным техническим требованиям, энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

1.5. Коммунальные услуги – предоставляемые потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, по обращению с ТКО.

1.6. Содержание – содержание общего имущества, техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств в многоквартирном доме, организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов, а также уборка придомовой территории.

1.7. Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего ремонта, организацию обеспечения коммунальными услугами в интересах собственников помещений, как потребителей жилищных и коммунальных услуг.

1.8. Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные услуги Потребителям.

1.9. Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме в пределах средств, предусмотренных в тарифе и полученных от собственников.

1.10. Управляющая организация – юридическое лицо, которое по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, за плату оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту имущества в многоквартирном доме, предоставляет коммунальные услуги, а также, по поручению собственников помещений в многоквартирном доме, совершает юридические и иные действия от имени и за счет собственников, в т.ч. заключает гражданско-правовые договоры, осуществляет действия по управлению многоквартирным домом.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника обязуется осуществлять управление общим имуществом, указанным в Приложении № 4, многоквартирного дома по адресу: г. Новороссийск, ул. _____, дом № _____, а именно:

2.1.1. Оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию общего имущества многоквартирного дома;

2.1.2. Выполняет работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома в

пределах средств, предусмотренных в тарифе и полученных от собственников. Текущий ремонт общего имущества выполняется в соответствии с планом работ, согласованным с представителем собственников помещений многоквартирного жилого дома. За счет неиспользованных денежных средств по текущему ремонту Управляющая организация выполняет незапланированные виды работ по текущему ремонту.

2.1.3. Совершает фактические и юридические действия по управлению многоквартирным домом;

2.1.4. По поручению собственников, от имени собственников помещения в многоквартирном доме и за его счет заключает договоры на предоставление коммунальных услуг, указанных в Приложении № 3.

2.2. Перечень услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме содержится в Приложении № 2.

2.3. Управление многоквартирным домом – совокупность фактических и юридических действий:

2.3.1. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

2.3.2. Контроль за своевременным внесением собственником помещения установленных обязательных платежей и взносов;

2.3.3. Ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации, связанной с выполнением работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

2.3.4. Ведение реестра собственников;

2.3.5. Учет и хранение договоров управления многоквартирным домом, других гражданско-правовых договоров;

2.3.6. Обработка персональных данных собственника;

2.3.7. Подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания, подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания, документальное оформление решений, принятых собранием, доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании.

2.4. Собственник поручает Управляющей организации от имени собственника и за его счет заключить договоры на предоставление услуг, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома.

2.5. Все неотложные и аварийные работы, а также работы, необходимость которых установлена в результате плановых (внеплановых) мероприятий, проводимых органами государственного жилищного надзора либо муниципального жилищного контроля, считаются предусмотренными в договоре и должны выполняться Управляющей организацией независимо от того, содержатся ли они в Приложениях к договору и имеется решение общего собрания Собственников необходимости их выполнения.

2.6. Работы и услуги, составляющие предмет настоящего договора, могут выполняться и оказываться как Управляющей организацией, так и с привлечением третьих лиц без согласования с собственником.

2.7. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным устанавливается согласно Постановлению Правительства № 491 от 13.08.2006 г.: на системах холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль), на системе канализации - плоскость раструба тройника; по отоплению - место врезки горизонтальной подводки отопительного прибора к стояку общедомовой системы отопления, по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети.

2.8. Собственник обязан оплачивать работы и услуги, предоставляемые Управляющей организацией в порядке и размере, установленном настоящим договором.

2.9. Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к исполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания;

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.3. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, организовывать работы по ликвидации аварий и их последствий в сроки, указанные в Постановлении Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 года, с момента выявления либо поступления заявки.

3.1.4. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание и управление многоквартирным домом.

3.1.5. Производить начисление платежей, предусмотренных настоящим договором и выставлять соответствующие счета не позднее 1 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.6. Извещать Собственника об изменении цены по настоящему договору и тарифов на коммунальные услуги, в установленных законодательством случаях.

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника по вопросам управления многоквартирным домом.

3.1.8. Один раз в год предоставлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора. Сроки отчета: 1 квартал года, следующего за отчетным годом. Отчет размещать на информационных досках, доступных для ознакомления.

3.1.9. При прекращении действия настоящего договора по основаниям, предусмотренным настоящим договором, передать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, 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 Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.1.10. По решению общего собрания собственников помещений вести претензионную работу с Застройщиком, участвовать в судебных процессах от имени собственников помещений в отношении исполнения Застройщиком гарантийных обязательств.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за содержание общего имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом и суммы возмещенных затрат по содержанию в надлежащем санитарном состоянии прилегающей к дому территории, а также за коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей компанией.

3.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы об известных несанкционированных перепланировках и переустройстве помещений в многоквартирном доме, а также использования их не по назначению.

3.2.5. В одностороннем порядке изменять условия настоящего Договора при изменении законодательства, нормативных актов государственных структур, распоряжений администрации муниципального образования г. Новороссийск, администрации Краснодарского края с извещением Собственника.

3.2.6. В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание, ремонт, предоставляемые коммунальные и прочие услуги.

3.2.7. Требовать от Собственника допуск в занимаемое им жилое помещение работников Управляющей компании или представителей исполнителя работ (в том числе работников аварийных служб), после предоставления удостоверения, для осмотра технического и санитарного состояния общедомового оборудования, находящегося в данном жилом помещении и выполнения необходимых ремонтных работ, в заранее согласованное время, а при ликвидации аварий — в любое время.

3.2.8. Отказать Собственнику жилого помещения в предоставлении выписки из лицевого счета жилого помещения при наличии и него задолженности более 3-х месяцев за услуги, предоставляемые Управляющей компанией.

3.2.9. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг, до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств.

3.2.10. Размещать сведения и информацию на оборотной стороне платежного документа на оплату жилищно-коммунальных услуг.

3.2.11. Готовить предложения Собственникам по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также по изменению перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями к настоящему договору.

3.2.12. Управляющая организация, при выполнении работ и оказании услуг по настоящему договору, стоимость которых фактически превышает стоимость установленных при утверждении собственниками помещений тарифа, имеет право перераспределения стоимости данных работ и услуг за счет сложившейся экономии средств. Перераспределение средств производится в рамках принятого общего тарифа на содержание жилья (общего имущества) без изменения его размера.

3.2.13. Производить распределение объема коммунальных услуг в размере превышения объема коммунальных услуг, предоставленных на содержание общего имущества многоквартирного дома,

определенного исходя из показаний коллективного (общедомового прибора) учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на содержание общего имущества многоквартирного дома, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.2.14. Начислять и выставлять к уплате в платежных документах Собственнику помещения в многоквартирном доме взнос на выплату вознаграждения председателю совета многоквартирного дома, членам совета многоквартирного дома в размере, установленном общим собранием собственников помещений.

3.2.15. В течение месяца, следующего за расчетным, производить выплату фактически полученных денежных средств на выплату вознаграждения председателю совета многоквартирного дома, членам совета многоквартирного дома.

3.2.16. В случае отсутствия необходимого объема денежных средств по статье «текущий ремонт», Управляющая организация приступает к выполнению работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома только после принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости проведения работ по текущему ремонту общего имущества и определения источника их финансирования.

3.2.17. В случае выполнения работ и оказания услуг, необходимость которых установлена в результате плановых (внеплановых) мероприятий, проводимых органами государственного жилищного надзора либо муниципального жилищного контроля, и которые не были приняты собственниками помещений по предложению Управляющей организации, Управляющая организация вправе выставить собственникам помещений платежный документ на возмещение затрат на указанные работы и услуги.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, соблюдать правила и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание, ремонт имущества в многоквартирном доме путем внесения платы за содержание и ремонт имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом, коммунальные услуги.

3.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения холлов, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.4. Не устанавливать, не подключать и не пользоваться электробытовыми приборами и машинами мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей организацией и соответствующими энергоснабжающими организациями.

3.3.5. Своевременно, но не позднее 5-ти дней, предоставлять Управляющей организации сведения:

3.3.5.1. о количестве граждан, проживающих совместно с Собственником, и наличии у граждан, зарегистрированных в помещении, льгот для расчетов платы за коммунальные услуги;

3.3.5.2. о смене собственника, путем предоставления правоустанавливающего документа.

3.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации для осмотра общедомовых инженерных систем, а также к внутриквартирным приборам учета для проверки целостности пломб и снятия контрольных показаний, контроля за их эксплуатацией, для проведения необходимых ремонтных работ, в заранее согласованное с собственниками и нанимателями помещений время, путем размещения таких объявлений в подъездах многоквартирного дома, а для ликвидации аварий – в любое время, в присутствии Собственника, нанимателя или их представителя.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества многоквартирного дома.

3.3.8. Не производить слив воды из системы и приборов отопления, не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, теплоснабжения, газоснабжения.

3.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником дееспособных граждан с условиями настоящего договора.

3.3.11. Своевременно производить оплату коммунальных ресурсов, поставленных ресурсоснабжающей организацией для надлежащей эксплуатации общедомового имущества многоквартирного дома (освещение мест общего пользования, лифтовое оборудование, насосы подъема воды и др.).

3.3.12. В течение 30 дней с момента получения платежного документа за выполненные работы и оказанные услуги в соответствии с п. 2.5, 3.2.17 настоящего договора, собственник обязуется произвести оплату, суммы указанной в платежном документе.

3.3.13. Не допускать порчи общего имущества многоквартирного жилого дома.

3.3.14. Следить за техническим состоянием внутриквартирных приборов учета, целостностью пломб и сроком поверки данных приборов.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

3.4.2. Реализовывать иные права, вытекающие из прав собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией её обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.4.5. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов.

3.4.7. Привлекать для контроля за содержанием общего имущества контрольные органы администрации муниципального образования и Государственную жилищную инспекцию.

4. Расчеты по договору

4.1. Цена договора включает в себя плату за жилое помещение в многоквартирном доме и взимается с 1-го кв.м. общей площади (жилого, нежилого помещения) и составляет : _____ руб / кв. м.

4.2. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается общим собранием собственников помещений либо органом местного самоуправления в установленных законодательством случаях.

4.3. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых для содержания общего имущества многоквартирного дома, установлен в Приложении № 3. При принятии органом местного самоуправления тарифов, по оплате за жилищно-коммунальные услуги, в рамках действующего законодательства, устанавливаются соответственно новые тарифы.

4.4. Управляющая организация обязана представлять платежные документы, на основании которых будет вноситься плата.

4.5. Плата за содержание и ремонт имущества многоквартирного дома вносится до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежного документа, который предоставляется собственнику не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным. Оплата коммунальных услуг производится Собственником помещений многоквартирного дома на расчетный счет Исполнителя коммунальных услуг путем оплаты в кассу Исполнителя либо в кассу специализированной организации, с которой Исполнителем заключен договор на прием платежей. При отсутствии в платежном документе сведений, позволяющих отнести платеж на конкретный период, или отсутствии сведений о виде платежа, поступившая сумма засчитывается в оплату ранее возникшей задолженности.

4.6. Плата, предусмотренная п. 4.1 настоящего Договора, Собственником вносится не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.

Плата за коммунальные услуги, предоставляемые для содержания общего имущества многоквартирного дома, вносится в сроки, указанные Ресурсоснабжающей организацией.

4.7. Допускается оплата указанных платежей через учреждения Почты России, уполномоченные банки и агентов по сбору платежей.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ и услуг, сроки начала проведения работ, стоимость работ и услуг и оплачивают их дополнительно. Оплата таких работ и услуг производится на основании выставленного Управляющей организацией каждому Собственнику счета на предоплату, путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу Управляющей организации в течение 10 дней со дня выставления счета.

4.9. Работы и услуги, оказываемые в квартире Собственника, оплачиваются дополнительно. Оплата таких работ и услуг производится путем внесения денежных средств в кассу Управляющей организации по факту выполненных работ на основании действующих расценок.

4.10. При отсутствии в платежном документе сведений, позволяющих отнести платеж на конкретный период, или отсутствии сведений о виде платежа (задолженность определенного месяца, оплата текущего платежа, сумма пени, авансовый платеж и пр.), поступившая сумма засчитывается в оплату ранее возникшей задолженности и пени на эту задолженность, а при отсутствии задолженности - считается авансовым платежом. При разнесении платежей в счет погашения ранее возникшей задолженности, в первую очередь

закрываются суммы задолженности с более ранней датой возникновения и, соответственно, суммы пени на эту задолженность. Сумма расчетной пени выводится ежемесячно в счет-квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг.

4.11. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги и взнос на выплату вознаграждения председателю совета дома вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета собственник (наниматель) ежемесячно в период с _____-го по _____-е число текущего месяца снимает показания прибора учета и передает их в Управляющую организацию не позднее _____-го числа текущего месяца.

В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.12. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме подлежит ежегодной индексации, начиная с «_____» _____ 20_____ г. Индексация размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в следующем порядке:

4.12.1. Управляющая организация не позднее, чем за месяц до предстоящей индексации размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, уведомляет Собственников о предстоящей индексации, путем размещения на стене площадки первого этажа каждого подъезда, вручения председателю совета многоквартирного дома (уполномоченному представителю собственников) уведомления, содержащего информацию о размере индексации, ее сроке, а также предложения об утверждении на общем собрании Собственников нового размера платы (далее - Уведомление об индексации).

4.12.2. Собственники, намеренные утвердить новый размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обращаются по адресу, указанному в уведомлении об индексации, для получения предложения управляющей организации о размере платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, после чего на общем собрании рассматривают указанное предложение.

4.12.3. Протокол общего собрания об утверждении нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме должен быть предоставлен Собственниками не позднее, чем за 5 рабочих дней до срока предстоящей индексации указанного в уведомлении об индексации.

4.12.4. При неполучении от Собственников в сроки, установленные п. 4.12.3 Договора, протокола общего собрания об утверждении нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Управляющая организация производит индексацию размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению по строке услуги ЖКХ. Управляющая организация вправе произвести корректировку индекса в регулируемом периоде на коэффициент выпадающих доходов, сложившийся из соотношения фактического и прогнозного индекса предыдущего периода (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода).

4.13. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за данные услуги определяется в порядке, установленном постановлениями Правительства Российской Федерации.

5. Контроль за деятельностью Управляющей организации

5.1. Собственник имеет право осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации.

5.2. Собственник помещения вправе:

5.2.1. Получать от управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

5.2.2. Проверять качество и периодичность оказания услуг и выполнение работ, в том числе путем проведения соответствующей экспертизы.

5.2.3. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту их устранения.

5.3. Собственники помещений многоквартирного дома выбирают Совет дома, через который может осуществляться проверка и контроль выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.

5.4. Управляющая организация, оказывающая услуги и выполняющая работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с настоящим договором.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые независимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

6.2. К указанным обязательствам относятся: война и военные действия, восстания, эпидемии, землетрясения, наводнения и другие события, которые арбитражный суд признает и объявит случаями непреодолимой силы.

6.3. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана немедленно в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств. Если эта Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на них, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

6.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящей статьей, длятся более 1 месяца Стороны совместно определяют дальнейшую юридическую судьбу настоящего Договора.

7. Расторжение договора

7.1. Изменение и расторжение данного договора осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, в следующих случаях:

- в одностороннем порядке на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома с обязательным уведомлением Управляющей организации об этом не позднее чем за два месяца в случае, если Управляющая организация не выполняет в полном объеме условий настоящего договора;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом не позднее чем за два месяца, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.3. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

7.4. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения Договора.

7.5. В случае досрочного расторжения Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом или выбора другой управляющей компании, Собственники обязаны возместить Управляющей организации неоплаченную стоимость выполненных работ по ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме в течении месяца с момента расторжения Договора.

8. Заключительные положения

8.1. Условия данного Договора являются обязательными для всех Собственников многоквартирного дома.

8.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя Собственников, второй у Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику.

8.3. Право подписания дополнительных соглашений к настоящему Договору предоставляется Уполномоченному представителю собственников помещений в многоквартирном доме (Председателю Совета дома).

9. Срок действия договора

9.1. Договор вступает в силу с « _____ » _____ 20____ г.

9.2. Договор заключен сроком до « _____ » _____ 20____ г.

9.3. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении договора за месяц до окончания срока его действия договор считается продленным на каждый следующий календарный год, но не более чем на пять лет, и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

9. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация	Собственник
Генеральный директор _____ Л.В. Юрченко	

Приложение №1
к договору управления

СПИСОК СОБСТВЕННИКОВ многоквартирного дома по
ул.(пр-кт) _____,
принявших решение о заключении договора управления многоквартирным домом на
условиях, предложенных АО «Новороссийская управляющая компания».

2. Услуги холодного водоснабжения
3. Водоотведение х/в
4. Электроснабжение
5. Услуги по обращению с ТКО

Примечание:

При установлении тарифов на коммунальные услуги, согласно действующему законодательству, применяются тарифы с момента их вступления в действие.

Управляющая организация	Собственник
Генеральный директор _____ Л.В. Юрченко	Список собственников Приложение №1 договора

Приложение №4
к договору управления

Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Новороссийск, ул.(пр-кт) _____ дом № _____

1. Общая площадь дома, кв.м _____

2. Год постройки _____
3. Материал стен _____
4. Материал кровли _____
5. Этажность, шт. _____
6. Число подъездов, шт. _____
7. Число квартир, шт. _____
8. Межквартирные лестничные площадки, шт. _____
9. Лифты, лифтовые и иные шахты, шт. _____
10. Коридоры, шт. _____
11. Лестницы, шт. _____
12. Технические этажи (да; нет) _____
13. Мусоропроводы _____
14. Чердак (да; нет) _____
15. Выход на кровлю (да; нет) _____
16. Подвалы (да; нет) _____
17. Оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое, иное) (да; нет) _____
18. Внутридомовые инженерные сети:
 - холодное водоснабжение (да; нет) _____
 - горячее водоснабжение (да; нет) _____
 - теплоснабжения (да; нет) _____
 - канализации (да; нет) _____
 - электроснабжение (да; нет) _____

Управляющая организация
Генеральный директор
АО «Новороссийская управляющая
компания»
_____ Л.В. Юрченко

Собственник
Список собственников Приложение №1