**ДОГОВОР**

**на управление общим имуществом совместного**

**домовладения управляющей организацией**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_             \_\_\_​ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_       N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

    (населенный пункт)                      (дата)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_​,

                  (наименование управляющей организации)

именуемая в дальнейшем Исполнителем, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                                                  (должность служащего,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_​,

         фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_​, с одной стороны, и участник

совместного домовладения в жилом доме (здании) N \_\_\_\_\_\_​ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                                                               (улица,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                            проспект и другое)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_​,

  (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) гражданина,

                      наименование юридического лица)

именуемый в  дальнейшем  Потребителем, с другой стороны, вместе именуемые в

дальнейшем Сторонами, заключили настоящий договор о следующем.

Предмет договора

1. Исполнитель оказывает Потребителю услугу по управлению общим имуществом, включающую обеспечение благоприятных и безопасных условий для проживания (пребывания), надлежащего содержания общего имущества, решения вопросов пользования этим имуществом, оказания жилищно-коммунальных услуг.

2. Стоимость услуги по управлению общим имуществом определяется управляющей организацией в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого (нежилого) помещения исходя из экономически обоснованных затрат на оказание данной услуги с учетом плановой рентабельности не более 10 процентов и ежемесячно не позднее 25-го числа месяца, следующего за месяцем оказания услуги, оплачивается Потребителем, в том числе в виде обязательных платежей и целевых взносов на содержание и ремонт общего имущества.

Обязанности Сторон

3. Исполнитель обязан:

3.1. обеспечивать в соответствии с законодательством:

благоприятные и безопасные условия для проживания (пребывания) Потребителя;

надлежащее содержание общего имущества;

пользование Потребителем общим имуществом;

3.2. обеспечивать оказание следующих видов жилищно-коммунальных услуг:

техническое обслуживание;

текущий ремонт;

техническое обслуживание лифта <\*>;

обращение с твердыми коммунальными отходами;

теплоснабжение (отопление);

горячее водоснабжение (подогрев воды);

санитарное содержание вспомогательных помещений, мест общего пользования;

капитальный ремонт;

дополнительные жилищно-коммунальные услуги <\*\*>;

--------------------------------

<\*> Предоставляется, если такой вид благоустройства предусмотрен проектом жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения).

<\*\*> В случае, если участниками совместного домовладения принято решение об их оказании.

3.3. обеспечивать подтверждение качества и объемов оказанных исполнителями услуг (выполненных работ);

3.4. обеспечивать в установленном законодательством порядке оформление правоудостоверяющих документов на земельный участок, на котором расположен жилой дом (жилые дома), нежилые капитальные строения (здания, сооружения);

3.5. доводить до сведения Потребителя, а также местного исполнительного и распорядительного органа, на территории которого располагается жилой дом, нежилое капитальное строение (здание, сооружение), информацию:

о своем наименовании, месте нахождения и режиме работы;

о руководителе Исполнителя (имя, должность служащего, место нахождения, в том числе номер комнаты (кабинета), номер служебного телефона);

о структурных подразделениях Исполнителя и его работниках (имена, должности служащего (профессии), места нахождения, в том числе номера комнат (кабинетов), номера служебных телефонов), ответственных за заключение (изменение, расторжение) договоров, организацию оказания жилищно-коммунальных услуг (выполнение договоров), устранение недостатков при оказании таких услуг, а также о режиме их работы и времени приема участников совместного домовладения;

о границах обслуживаемой Исполнителем территории;

о документах, представляемых для заключения (изменения, расторжения) договоров;

о лицензиях на осуществление отдельных видов деятельности и иных разрешениях, сертификатах соответствия Исполнителя, если необходимость их получения для обеспечения оказания жилищно-коммунальных услуг предусмотрена законодательством;

о тарифах на жилищно-коммунальные услуги, на услугу по управлению общим имуществом, формах и порядке оплаты этих услуг;

о нормах (нормативах) потребления жилищно-коммунальных услуг;

о категориях потребителей, имеющих право на льготы при оказании жилищно-коммунальных услуг;

о документах, необходимых для предоставления безналичных жилищных субсидий в соответствии с законодательными актами;

о доходах, полученных от оказания услуги по управлению общим имуществом, и расходах, понесенных в связи с ее оказанием;

об оказываемых Потребителю основных и дополнительных жилищно-коммунальных услугах (поставщиках, объемах и стоимости каждой конкретной оказываемой услуги, сроках (периодичности) их оказания);

о соответствии качества оказанных услуг требованиям нормативных правовых актов (в том числе технических нормативных правовых актов);

о количестве фактов оказания жилищно-коммунальных услуг с недостатками (неоказания жилищно-коммунальных услуг) и произведенном перерасчете платы за основные жилищно-коммунальные услуги в случае их неоказания или оказания с недостатками, а также перерасчете платы за коммунальные услуги за период перерывов в их оказании;

3.6. не реже одного раза в год информировать Потребителя о проводимой работе по управлению общим имуществом, а также об организации оказания жилищно-коммунальных услуг;

3.7. организовывать и проводить по мере необходимости общие собрания участников совместного домовладения по вопросам управления общим имуществом, обеспечения содержания и ремонта такого имущества и иным вопросам;

3.8. выполнять иные требования, предусмотренные законодательством и настоящим договором.

4. Потребитель обязан:

4.1. содействовать Исполнителю при выполнении им обязанностей по настоящему договору;

4.2. в установленные законодательством сроки и в полном объеме оплачивать оказанные услуги;

4.3. соблюдать требования жилищного законодательства, не допускать нарушения прав и законных интересов других собственников (нанимателей) жилых (нежилых) помещений;

4.4. возместить Исполнителю стоимость оформления правоудостоверяющих документов на земельный участок на территории квартала застройки в составе комплекса "Минск-Мир" пропорционально доле Потребителя в праве собственности на общее имущество, расположенное на данном земельном участке;

4.5. возместить суммы земельного налога (арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности), исчисленные Исполнителем за предоставленные ему земельные участки на территории квартала застройки в составе комплекса "Минск-Мир", пропорционально доле Потребителя в праве собственности на общее имущество, расположенное на данных земельных участках;

4.6. выполнять иные требования, предусмотренные законодательством.

Права Сторон

5. Исполнитель имеет право:

5.1. представлять интересы Потребителя при управлении общим имуществом;

5.2. контролировать выполнение Потребителем обязанностей, предусмотренных настоящим договором;

5.3. требовать от Потребителя соблюдения жилищного законодательства;

5.4. в установленном законодательством о закупках порядке определять исполнителей жилищно-коммунальных услуг (работ), предоставляемых (выполняемых) на конкурентной основе.

В случае согласия участников совместных домовладений на оказание дополнительных жилищно-коммунальных и других услуг Исполнитель организует их оказание, за исключением капитального ремонта, который, если иное не установлено законодательством, организуется Исполнителем в соответствии с техническими нормативными правовыми актами;

5.5. самостоятельно оказывать услуги по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту, санитарному содержанию вспомогательных помещений, мест общего пользования, техническому обслуживанию лифта, обращению с твердыми коммунальными отходами, дополнительные жилищно-коммунальные и другие услуги, выполнять работы по объектам внешнего благоустройства, в том числе по санитарному содержанию и благоустройству придомовой территории;

5.6. осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

6. Потребитель имеет право:

6.1. получать своевременно, в полном объеме и надлежащего качества услуги, предусмотренные настоящим договором;

6.2. требовать от Исполнителя соблюдения законодательства и условий настоящего договора;

6.3. знакомиться с документацией, касающейся общего имущества и управления этим имуществом;

6.4. получать от Исполнителя не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

6.5. проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ в соответствии с настоящим договором;

6.6. требовать от Исполнителя устранения выявленных недостатков при оказании жилищно-коммунальных услуг и проверять полноту и своевременность их устранения;

6.7. контролировать выполнение Исполнителем обязанностей, предусмотренных настоящим договором;

6.8. осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

Ответственность Сторон

7. Стороны несут ответственность за неисполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и законодательством.

8. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

8.1. в период действия настоящего договора произошли изменения в законодательстве, делающие невозможным исполнение обязательств;

8.2. неисполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли обстоятельства, вследствие наступления которых невозможно исполнить обязательства по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о возникновении и прекращении указанных обстоятельств.

Подтверждением наличия этих обстоятельств и их продолжительности служат заверенные документы соответствующих государственных органов и иных организаций.

9. В случае нарушения Потребителем своих обязательств по оплате оказанных Исполнителем услуг Потребитель уплачивает Исполнителю пени в размере 0,3 процента от не уплаченной в установленный срок суммы за каждый день просрочки.

10. Исполнитель в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме за причиненные Потребителю убытки, нанесенный ущерб его имуществу, явившиеся следствием неправомерных действий (бездействия) Исполнителя, а также возмещает вред, причиненный жизни, здоровью Потребителя вследствие неоказания услуг, предусмотренных настоящим договором, либо оказания этих услуг с недостатками, в том числе вследствие применения в процессе оказания указанных услуг изделий (материалов) и технологий, опасных для жизни, здоровья и (или) имущества Потребителя, а также окружающей среды.

Потребитель несет в соответствии с законодательством ответственность в полном объеме за причиненные Исполнителю убытки, а также обязан обеспечить возмещение ущерба, причиненного общему имуществу, за исключением возмещения ущерба, причиненного умышленными или неосторожными действиями третьих лиц.

11. Исполнитель не несет материальной ответственности и не возмещает Потребителю убытки полностью или частично, не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

стихийных бедствий (за исключением пожара, возникшего по вине Исполнителя);

содержания Потребителем в ненадлежащем техническом состоянии внутриквартирных инженерных систем и оборудования, умышленных или неосторожных действий лиц, проживающих в жилых помещениях или использующих жилые и (или) нежилые помещения жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), его инженерные системы и прилегающие территории.

12. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

Срок действия договора

13. Настоящий договор является бессрочным.

Изменение и расторжение договора

14. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно изменить или расторгнуть настоящий договор.

15. Изменения в настоящий договор вносятся путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

16. Соглашение об изменении или расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается каждой из Сторон.

Разрешение споров

17. Споры, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, разрешаются Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия - в судебном порядке.

18. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться Сторонами в письменной форме и направляться заказным письмом или вручаться лично под роспись.

                              Прочие условия

19. Взаимоотношения   Сторон,   не   урегулированные  настоящим  договором,

регламентируются законодательством.

20. Настоящий договор составлен  на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_​ листах в двух экземплярах,

имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

21. Дополнительные условия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_​.

                             Реквизиты Сторон

Исполнитель                                    Потребитель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                 Адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                 Телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпись                                        Подпись