**ДОГОВОР**

**на оказание услуг по управлению и обслуживанию жилого дома.**

Город Алматы «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года

1. Товарищество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», юридическое лицо, созданное и зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Казахстан, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны,
2. Собственники квартир и иных помещений, находящихся в раздельной собственности, расположенных в Жилом доме, присоединившиеся к настоящему Договору, в соответствии с процедурой, приведенной в нем, с другой стороны,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Термины и толкования.**
	1. Термины, используемые в настоящем Договоре с заглавной буквы, имеют следующее значение, за исключением случаев, когда иное особо оговорено в Договоре или прямо вытекает из контекста:

|  |  |
| --- | --- |
| Аффилированный собственник | Собственник, являющийся аффилированным лицом Управляющей компании, то есть лицом, который прямо или косвенно, единолично или совместно с другими лицами, осуществляет контроль за деятельностью Управляющей компании, либо лицом, которое прямо или косвенно, единолично или совместно с другими лицами, контролируется Управляющей компанией, либо лицом, которая совместно с Управляющей компанией находится под контролем третьего лица.  |
| Договор | настоящий Договор на оказание услуг по управлению и обслуживанию жилого дома, вместе с приложениями, изменениями и дополнениями, на соответствующую дату, надлежащим образом принятыми и одобренными в соответствии с условиями Договора. |
| Дополнительные услуги | работы и услуги не входящий в перечень Услуг и осуществляемый Управляющей компанией на возмездной основе на основании отдельных заявок Собственников.  |
| Жилой дом | жилой многоквартирный дом, расположенный по адресу: Республика Казахстан, г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |
| Жилой комплекс | Жилой комплекс «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», частью которого является Жилой дом.  |
| Инициативная группа | представители Собственников, избранные Общим собранием, для представления интересов Собственников в отношениях с Управляющей компанией, а также оперативного решения вопросов, возникающих в связи с заключением и исполнением настоящего Договора.  |
| Коммерческая деятельность | деятельность Управляющей компании, направленная на извлечение дохода, и не связанная напрямую с обслуживанием Жилого дома, включая, но не ограничиваясь, размещением рекламы или сдачей мест общего пользования в аренду (или иное извлечение выгоды из них). |
| Коммунальные платежи | платежи за оказание коммунальных услуг, таких как подача горячей и холодной воды, электроснабжение, услуги отопления, вывоза мусора и т.д. |
| Места общего пользования | части Жилого дома, придомовой территории (включая земельный участок) не находящиеся в раздельной собственности Собственников. |
| Общее собрание  | общее собрание Собственников. |
| Объект частной собственности | квартира или помещение (в том числе используемые в предпринимательских целях) в Жилом доме, находящееся в раздельной (индивидуальной) собственности Собственника, в отличие от Мест общего пользования. Несмотря на вышеизложенное, данный термин охватывает и случаи, когда такие квартира или помещение принадлежат нескольким лицам.  |
| Обязательные взносы | периодические платежи, осуществляемые Собственниками в пользу Управляющей компании в целях финансирования Услуг. |
| Персонал | лица, состоящие в трудовых отношениях с Управляющей компанией. |
| Подрядчик | физическое (в том числе индивидуальный предприниматель) или юридическое лицо, оказывающее отдельные виды услуг (выполняющее отдельные виды работ или поставляющее товары) в целях содержания и обслуживания Жилого дома и придомовой территории на основании гражданско-правового договора, заключенного с Управляющей компанией. |
| Сберегательный счет | сберегательный счет открытый Управляющей компанией в банке второго уровня Республики Казахстан, имеющим рейтинг не ниже \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, для аккумулирования платежей Собственников, направленных на формирование специальных и резервных фондов. |
| Собственник | физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности на жилое помещение (квартиру), и (или) отдельное нежилое помещение в Жилом доме.  |
| Собственники  | все Собственники совместно |
| Сторона | Собственники или Управляющая компания по отдельности |
| Стороны | Управляющая компания и Собственники совместно  |
| Текущий счет | текущий счет, открытый Управляющей компанией в банке второго уровня Республики Казахстан, имеющим рейтинг не ниже \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, для аккумулирования платежей Собственников. |
| ТРУ | товары и (или) работы и (или) услуги |
| Уведомления | Любое информационное сообщение (уведомление, объявление, заявление и т.п.), направляемое одной из Сторон другой (в том числе отдельным Собственникам), в связи с заключением, исполнением, изменением и (или) прекращением настоящего Договора. |
| Управляющая компания | Товарищество с ограниченной ответственностью «Facility Management Group». |
| Услуги | комплекс работ и услуг по управлению и обслуживанию Жилого дома, более подробно описанный в Договоре, оказываемый Управляющей компанией за счет Обязательных взносов. |

1. **Предмет Договора.**
	1. Собственники поручают и оплачивают, а Управляющая компания принимает на себя обязательство по оказанию Услуг, в порядке и на условиях предусмотренных Договором.
	2. Помимо указанного в п. 2.1. Договора, Управляющая компания оказывает Собственникам Дополнительные услуги, а также может осуществлять Коммерческую деятельность, в порядке и на условиях, предусмотренном Договором.
	3. Конечной целью оказания Услуг является:
		1. Обеспечение нормального и непрерывного функционирования Жилого дома, включая обеспечение работы всех систем и оборудования, предусмотренных соответствующей проектной документацией;
		2. Соответствие Жилого дома, включая все инженерные системы и сооружения обязательным требованиям законодательства Республики Казахстан, включая, но не ограничиваясь санитарными, противопожарными нормами и правилами;
		3. Обеспечение безопасности Собственников и принадлежащего им имущества;
		4. Создание комфортных условий проживания и (или) работы Собственников путем поддержания и развития соответствующей инфраструктуры в местах общего пользования.
	4. Перечень Услуг приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью. Управляющая компания обязана (может а не обязана) оказывать иные услуги, не входящие в перечень, если это необходимо для нормального управления и содержания Жилого дома. По согласованию Сторон перечень Услуг может быть дополнен или видоизменен.
2. **Права и обязанности Сторон.**
	1. ***Исполнитель обязан:***
		1. Надлежащим образом оказывать Услуги, предусмотренные Договором;
		2. При управлении Жилым домом и его обслуживании действовать исходя из интересов Собственников, если это не противоречит требованиям законодательства Республики Казахстан и не создает угрозы нормальному функционированию Жилого дома;
		3. Разумно и бережно относится к Местам общего пользования;
		4. Рационально и бережливо использовать деньги, полученные в качестве Обязательных взносов;
		5. Предоставлять Собственникам и их представителям, по их запросу, исчерпывающую информацию касающуюся: Жилого дома, состояния инженерных сетей, расходования (использования) средств полученных за счет Обязательных взносов и иных платежей собственников, а также об иных обстоятельствах связанных с исполнением настоящего Договора;
		6. Осуществлять санитарную уборку прилегающей территории, Мест общего пользования, межквартирных пространств, входных групп, лифтов и лестничного марша;
		7. Осуществлять контроль над обслуживанием лифтового хозяйства (с привлечением специализированного Подрядчика для обслуживания);
		8. Вести учет в установленной форме, за недостатками санитарного и технического состояния Жилого дома и прилегающей территории, выявленных после выполнения санитарной уборки, и принимать меры по их устранению;
		9. Не реже одного раза в год производить профилактический осмотр строительных конструкций, общедомового инженерного оборудования сетей и систем, по результатам которого составляется соответствующий акт с доведением до сведения Собственников и жителей путем размещения объявления в установленных местах;
		10. Принимать адекватные и своевременные меры по ликвидации аварий на внутренних сетях Жилого дома, до границы раздела собственности (до электросчетчика на лестничной площадке и до ввода в квартиру Собственника системы отопления, горячего и
		холодного водоснабжения) с правом отключения в любое время суток систем предоставления коммунальных услуг на срок, необходимый для устранения аварий;
		11. В надлежащие сроки, производить подготовку Жилого дома и его конструктивных элементов и технических устройств к эксплуатации в весенне-летнем и осенне-зимнем периодах;
		12. Осуществлять учет Собственников, а также лиц, проживающих в Жилом доме, в соответствии с требованиями жилищного законодательства Республики Казахстан;
		13. Поддерживать в надлежащем виде зеленые насаждения и газоны на территории Жилого дома и прилегающей территории, осуществлять комплекс агротехнических мероприятий по уходу за насаждениями;
		14. Поддерживать элементы благоустройства в рабочем, технически исправном состоянии;
		15. В течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от Собственника соответствующего требования, составлять акты о причиненном имуществу Собственника ущербе третьими лицами, в том числе поставщиками услуг, другими Собственниками, Персоналом;
		16. В установленном действующим законодательством порядке, возместить Собственнику материальный ущерб, причиненный Исполнителем имуществу Собственника, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Республики Казахстан и Договором;
		17. Осуществлять дезинфекцию, дератизацию, дезинсекцию в технических помещениях, мусоросборниках;
		18. Нести иные обязанности, предусмотренные или вытекающие из настоящего Договора.
	2. ***Собственник обязан:***
		1. Соблюдать условия настоящего Договора, требования внутренних документов, действующих на территории Жилого дома, принятых и согласованных в установленном порядке, а также требования действующего законодательства Республики Казахстан и требовать соблюдения установленных норм от лиц проживающих в Объектах частной собственности, принадлежащих Собственнику;
		2. Воздержаться о действий (бездействия) которые могут причинить вред другим Собственникам, иным лицам, проживающим в Жилом Доме, Жилому дому и (или) Управляющей компании, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Республики Казахстан и Договором;
		3. Оказывать Управляющей компании необходимое содействие, для надлежащего исполнения ей своих обязательств, за исключением случаев, когда это требует дополнительных финансовых затрат;
		4. Своевременно уведомлять Управляющую компанию обо всех ставших известных Собственнику обстоятельствах, которые приводят или могут привести к негативным последствиям для Сторон и (или) их способности надлежащим образом исполнять свои обязанности по настоящему Договору.
	3. ***Исполнитель вправе:***
		1. Требовать от Собственника исполнения обязательств по Договору, в том числе обязательств по финансированию Услуг в порядке, предусмотренном Договором;
		2. Заключать, изменять и расторгать от своего имени договоры с Подрядчиками, необходимые для оказания Услуг, в порядке и на условиях, предусмотренных в Договоре;
		3. По согласованию с Общим собранием вводить внутренние нормы и правила, регулирующие порядок проживания, нахождения и пользования инфраструктурой Жилого дома;
		4. Собирать, хранить и обрабатывать сведения, данные и информацию, в том числе персональные данные (при условии обеспечения конфиденциальности и нераспространения такой информации), необходимые для исполнения своих обязательств по Договору;
		5. Осуществлять Коммерческую деятельность, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором;
		6. Пользоваться другими правами, предусмотренными настоящим Договором и (или) действующим законодательством Республики Казахстан.
	4. ***Собственник вправе:***
		1. Требовать от Управляющей компании надлежащего исполнения ее обязательств по настоящему Договору;
		2. Самостоятельно определять порядок использования Объектов частной собственности, с учетом ограничений установленных законодательством Республики Казахстан и Договором;
		3. Реализовывать свои права, предусмотренные Договором лично, или совместно с другими собственниками, в том числе путем делегирования своих полномочий представителям;
		4. Обжаловать действия (бездействие) Управляющей компании, ее Подрядчиков и Персонала, в порядке предусмотренном Договором;
		5. Пользоваться другими правами, предусмотренными настоящим Договором и (или) действующим законодательством Республики Казахстан.
3. **Платежи.**
	1. Финансирование деятельности Управляющей компании по оказанию Услуг осуществляется за счет периодических Обязательных взносов Собственников, размер и периодичность уплаты которых, определяются в соответствии с условиями настоящего Договора.
	2. Собственник жилого помещения оплачивает соответствующие Обязательные взносы, рассчитываемые исходя из полезной площади, принадлежащего ему жилого помещения;
	3. Собственник нежилого помещения оплачивает соответствующие Обязательные взносы, рассчитываемые исходя из общей площади, принадлежащего ему нежилого помещения;
	4. Собственник парковочного места в подземном паркинге, оплачивает соответствующие Обязательные взносы, исходя из числа принадлежащих ему парковочных мест;
	5. В зависимости от вида недвижимого имущества, принадлежащего Собственнику, применяются следующие виды тарифов, применяемых для расчета размера Обязательных взносов, рассчитываемых и устанавливаемых в порядке, предусмотренном настоящим Договором:
		1. Тариф собственника жилого помещения (квартиры) - данный тариф, рассчитывается как \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
		2. Тариф собственника места в подземном паркинге - данный тариф, рассчитывается как \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
		3. Тариф собственника нежилого помещения, не используемого в коммерческих целях - данный тариф, рассчитывается как \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
		4. Тариф собственника жилого помещения, используемого в коммерческих целях - данный тариф, рассчитывается как \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
	6. Обязательные взносы подлежат оплате Собственником ежемесячно не позднее \_\_ числа месяца следующего за отчетным, наличными деньгами в кассу Управляющей компании, или, по выбору Собственника, безналичным платежом на Текущий счет Управляющей компании. Деньги, внесенные собственниками в кассу Управляющей компании, подлежат внесению на Текущий счет.
	7. Управляющая компания не вправе использовать деньги на Текущем счету для каких-либо иных целей, кроме целей, прямо предусмотренных настоящим Договором.
	8. Деньги на Текущем счету не могут быть заложены или обременены иным образом.
	9. Помимо Обязательных взносов, Собственник обязан возмещать Управляющей компании сумму Коммунальных платежей, относящихся к объектам, раздельно принадлежащим Собственнику.
	10. Возмещение Коммунальных платежей производится Собственником ежемесячно, не позднее \_\_\_ числа месяца, следующего за отчетным, в соответствии с показаниями приборов учета (где применимо), по тарифам, установленным соответствующими поставщиками коммунальных услуг. Управляющая компания не вправе использовать деньги, полученные в Качестве коммунальных платежей, на любые иные цели, кроме оплаты коммунальных платежей Собственников.
	11. Положения Договора в отношении Коммунальных платежей не распространяются на Собственника, заключившего соответствующие договоры на оказание коммунальных услуг напрямую с соответствующими услугодателями.
	12. По решению Общего собрания могут вводиться дополнительные, в том числе разовые платежи, размер и порядок уплаты, которых устанавливается Общим собранием.
	13. Управляющая компания обязана ежемесячно, не позднее \_\_ числа месяца, следующего за отчетным, направлять Собственникам счета-уведомления на оплату Обязательных взносов и Коммунальных платежей. При неисполнении Управляющей компанией данного обязательства, Собственник не несет ответственности за просрочку соответствующего платежа.
4. **Бюджет.**
	1. Управляющая компания обязана осуществлять планирование денежных потоков, возникающих в связи с оказанием Услуг, путем составления ежегодного бюджета.
	2. Не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_каждого года, Управляющая компания направляет проект бюджета на следующий календарный год на рассмотрение Инициативной группы.
	3. В течение \_\_\_ календарных дней с даты получения проекта бюджета, Инициативная группа обязана предоставить Управляющей компании свои замечания и предложения в отношении такого проекта.
	4. Не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ каждого года, Управляющая компания обязана вынести проект бюджета на утверждение Общего собрания.
	5. Общее собрание не вправе безосновательно отклонять бюджет. Протокол общего собрания должен содержать описание конкретных недостатков бюджета, которые должны быть устранены.
	6. В случае несогласия Общего собрания с проектом бюджета, Управляющая компания, совместно с Инициативной группой обязаны переработать бюджет и вновь вынести его на утверждение Общего собрания.
	7. В случае, если по состоянию на 1 января года, бюджет не утвержден Общим собранием, применению подлежат тарифы, установленные на предыдущий год. При этом после утверждения бюджета на текущий год, платежи за период, оплаченный по ранее действовавшим тарифам, подлежат корректировки (в сторону увеличения или уменьшения) исходя из действующих тарифов. Сумма корректировки указывается в счетах извещениях отдельной строкой.
	8. В случае существенного изменения цен на товары, работы и (или) услуги в течение календарного года, или возникновения непредвиденных расходов (за исключением случаев, когда такие расходы возникли в результате неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Управляющей компанией своих обязательств по Договору), Управляющая компания вправе требовать от Общего собрания внесения изменений в бюджет. При этом процедура внесения изменений в бюджет аналогична процедуре утверждения бюджета, описанной выше.
	9. Бюджет должен содержать:
		1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
		2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
		3. Размер расходов на содержание общего имущества Жилого комплекса, не относящегося непосредственно к Жилому дому (например, общие коммуникации и сооружения, спортивные площадки и т.д.);
		4. Размер вознаграждения Управляющей компании;
		5. Размер тарифов на Услуги, рассчитанных исходя из расходной части бюджета;
		6. Размер отчислений в накопительный фонд на капитальный ремонт общего имущества;
		7. Размер отчислений в резервный фонд
		8. Иные статьи расходов и доходов.
	10. Статьи расходов бюджета, составляющие более \_\_\_ % от общих расходов бюджета, должны подробно детализироваться с разбивкой на под-статьи.
	11. Одновременно с предоставлением бюджета, Управляющая компания представляет сопроводительную записку, содержащую подробное описание и обоснование бюджета.
	12. Управляющая компания обязана строго следить за тем, чтобы расходы на оказание Услуг оставались в рамках расходов, запланированных в бюджете. При этом снижение расходов не должно негативно отражаться на качестве оказываемых Услуг.
	13. Не позднее \_\_ числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом, Управляющая компания обязана предоставлять Собственникам отчет об исполнении бюджета за истекший квартал, с подробным описанием всех случаев отклонения от бюджета их причин, и мер принятых в связи с таким отклонением.
5. **Специальные и резервные фонды.**
	1. Управляющая компания обязана сформировать за счет сумм Обязательных взносов (в соответствии с бюджетом на соответствующий год):
		1. фонд на капитальный ремонт общего имущества; и
		2. резервный фонд, для покрытия непредвиденных расходов, в случаях, когда их покрытие за счет текущих поступлений крайне затруднено или невозможно.
	2. По решению Общего собрания могут быть сформированы иные специальные фонды.
	3. Средства специальных и резервных фондов, должны перечисляться в качестве вклада до востребования на Сберегательный счет, при этом суммы вознаграждения, начисляемые по таким депозитам, должна капитализироваться с основной суммой.
	4. Деньги на Сберегательном счету не могут быть заложены, или каким либо иным образом обременены.
	5. Порядок расходования средств специальных и резервных фондов, определяется Общим собранием.
	6. Управляющая компания не вправе использовать средства специальных и резервных фондов не по целевому назначению.
	7. В случае, если по итогам календарного года на Текущем счету остаются деньги (за вычетом текущих обязательств, относящихся к текущему году), такие деньги должны быть перечислены в резервный фонд, если иное не определено Общим собранием.
	8. О каждом случае использования средств специальных или резервных фондов, Управляющая компания обязана письменно уведомить Собственников.
	9. По требованию Общего собрания или Инициативной группы, Управляющая компания обязана представить отчет о суммах специальных и резервных фондов, с приложением подтверждающих документов.
6. **Закупки.**
	1. Управляющая компания обязана производить закупки ТРУ, необходимых для оказания Услуг, и производимых за счет средств, полученных от Собственников, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
	2. Выбор метода проведения закупки определяется с учетом всех предполагаемых затрат на такую закупку в течение календарного года. Запрещается искусственное дробление предмета закупки с целью изменения формы закупа.
	3. Закупки ТРУ, расчетная стоимость которых превышает \_\_\_\_ % от общих расходов по бюджету на соответствующий год, или \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тенге, должны осуществляться путем проведения открытого конкурса. Положение о закупках методом проведения открытого конкурса разрабатывается Управляющей компанией, утверждается Общим собранием и после такого утверждения становится неотъемлемой частью Договора.
	4. Закупки ТРУ, расчетная стоимость которых превышает \_\_\_\_ % от общих расходов по бюджету на соответствующий год, или \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тенге, должны осуществляться путем запроса ценовых предложений. Положение о закупках методом запроса ценовых предложений разрабатывается Управляющей компанией, утверждается Общим собранием и после такого утверждения становится неотъемлемой частью Договора.
	5. Закупки ТРУ не осуществляемые в соответствии с настоящим Договором путем проведения открытого конкурса или методом запроса ценовых предложений, должны осуществляться путем закупа из одного источника, то есть по усмотрению Управляющей компании.
	6. Несмотря на иные положения настоящего Договора, закупка ТРУ из одного источника допускается в следующих случаях:
		1. При приобретении ТРУ у субъектов естественных монополий (или субъектов занимающих доминирующее положение на рынке);
		2. При приобретении ТРУ у лиц обладающих исключительным правом на их реализацию (включая услуги государственных органов);
		3. При приобретении ТРУ необходимых для предотвращения или ликвидации последствий чрезвычайных ситуации;
		4. При приобретении ТРУ, когда необходимо обеспечить совместимость приобретаемых ТРУ, с ранее закупленными ТРУ, при условии, что приобретение у иного лица не позволит обеспечить такую совместимость;
		5. При приобретении ТРУ, стоимость которых регулируется законодательными актами и не отличается у различных Подрядчиков (например, услуги нотариального оформления).
	7. Вне зависимости от формы Закупки, решение о Закупке должно быть оформлено протоколом постоянно действующей конкурсной комиссии, в составе которой должно быть не менее трех Собственников или их представителей.
	8. Протоколы всех закупок подлежат хранению и предъявляются Общему собранию или членам Инициативной группы по их требованию.
	9. Договоры, заключаемые с подрядчиками по итогам процедур закупки, должны отвечать следующим требованиям:
		1. Соответствовать требованиям законодательства Республики Казахстан;
		2. Соответствовать запланированным затратам бюджета на соответствующий год.
		3. Четко определять перечень, качественные характеристики, объем и сроки поставки закупаемых ТРУ, с приложением, там где необходимо детальных технических спецификаций, схем и т.п.;
		4. В случаях, когда окончательный объем ТРУ, закупаемых по соответствующему договору с Подрядчиком заранее не известен, закупка должна осуществляться на основании отдельных заявок. При этом, не допускается включение в договор положений о применении штрафов за приобретение меньшего объема ТРУ или непредставление заявки;
		5. Цена единицы ТРУ не должна изменяться в течение, по крайней мере 1 года (за исключением случаев, когда это не соответствует нормальной деловой практике);
		6. Содержать адекватные положения о материальной ответственности Подрядчика за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по Договору;
		7. Не содержать необычных, не соответствующих нормальной деловой практике положений, ограничений или ответственности;
		8. Предусматривать право Управляющей компании расторгнуть договор на приобретения ТРУ в одностороннем внесудебном порядке без уплаты штрафных санкций.
	10. Договоры на приобретение ТРУ должны заключаться, как правило, на один (календарный) год, за исключением случаев, когда это противоречит характеру ТРУ или природе Договора.
	11. Ранее заключенные договоры могут быть продлены (но не более чем на один год) без проведения новых процедур закупа в следующих случаях:
		1. Если первоначально закупка была проведена способом закупа из одного источника и основания для такого закупа не отпали;
		2. Если цена единицы ТРУ по договору не изменяется или изменяется не более чем на уровень инфляции (по данным уполномоченного государственного органа на соответствующий период);
		3. Если продление необходимо для нормального завершения работ, начатых в предыдущем календарном году.
	12. По истечение срока продления договор с Поставщиком ТРУ может быть вновь продлен при сохранении условий, предусмотренных в п. 7.11 Договора.
	13. При исполнении договоров на приобретение ТРУ, Управляющая компания должна действовать разумно, осмотрительно и в интересах Собственников.
	14. В случае нарушения Подрядчиком условий договора на приобретение ТРУ, Управляющая компания обязана принять все разумные и законные меры для защиты своих интересов и интересов Собственников .
	15. Управляющая компания должна обеспечить соблюдение персоналом Подрядчиков, непосредственно оказывающим услуги или выполняющим работы на территории Жилого комплекса норм и правил, аналогичным нормам и правилам, установленным для Персонала.
	16. Управляющая компания несет перед Собственником ответственность за действия (бездействия) Подрядчиков и их персонала, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Республики Казахстан и Договором.
7. **Персонал.**
	1. Для оказания Услуг, Управляющая компания вправе нанимать соответствующий Персонал. Количество и квалификация работников Управляющей компании, непосредственно задействованных в оказании Услуг, должны быть адекватны соответствующей задаче.
	2. Управляющая компания обязана обеспечить исполнение Персоналом положений настоящего Договора, и отвечает за действия и (или) бездействие Персонала, за исключением случаев, когда иное предусмотрено законодательством Республики Казахстан.
	3. Персонал обязан:
		1. Надлежащим образом выполнять свои служебные обязанности, сводя к необходимому минимуму неудобства, причиняемые Собственникам, жителям и посетителям Жилого дома производимыми работами (или иными операциями);
		2. В общении с Собственниками, жителями и посетителями Жилого дома соблюдать общеустановленные нормы вежливости и морали;
		3. Действовать в интересах Собственников, жителей и посетителей Жилого дома, за исключением случаев, когда это прямо противоречит законным интересам Управляющей компании или требованиями законодательства Республики Казахстан;
		4. Бережно и разумно относится к имуществу Собственников, а также Местам общего пользования;
		5. В случаях обнаружения признаков чрезвычайной ситуации незамедлительно уведомить об этом непосредственного руководителя, а при необходимости и представителей соответствующих государственных органов (например, противопожарной службы, органов правопорядка, ЧС и т.д.).
	4. В случае ненадлежащего или неправомерного поведения работника Управляющей компании, непосредственно задействованного при оказании Услуг, Собственник вправе обратиться к Управляющей компании с требованием о замене такого работника. В случае, если факт ненадлежащего или неправомерного поведения работника находит подтверждение, Управляющая компания обязана в кратчайший срок осуществить замену такого работника.
8. **Коммерческая деятельность Управляющей компании . Дополнительные услуги.**
	1. Управляющая компания вправе осуществлять Коммерческую деятельность по согласованию с Инициативной группой.
	2. Согласие, предусмотренное в п. 9.1. Договора не может быть дано заранее, а требуется на каждый отдельный вид деятельности, а также при каждом существенном изменении такой деятельности (в том числе при заключении каждого отдельного договора).
	3. Коммерческая деятельность не должна мешать нормальному функционированию Жилого дома и (или) препятствовать Собственникам или жильцам Жилого дома в осуществлении их прав и охраняемых законом интересов.
	4. Весь доход, полученный от Коммерческой деятельности по итогам календарного года (после выплаты применимых налогов, относящихся исключительно непосредственно к такой деятельности) подлежит разделению в следующем порядке:
	5. \_\_\_ % - подлежит перечислению в резервный фонд, в соответствии со статьей 6 Договора;
	6. \_\_\_\_ % - составляет вознаграждение Управляющей компании от Коммерческой деятельности. Управляющая компания распоряжается такой частью вознаграждения по своему усмотрению.
	7. Управляющая компания обязуется оказывать Собственникам Дополнительные услуги, перечень которых приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью. Такие услуги оказываются на основании отдельной заявки Собственника и подлежат оплате по тарифам, установленным Управляющей компанией. Отношения, складывающиеся между Управляющим и Собственником в отношении оказания Дополнительных услуг по конкретной заявке не регулируются настоящим Договором. К таким отношениям применяются соответствующие нормы законодательства Республики Казахстан регулирующие договор подряда и (или) возмездного оказания услуг. Управляющая компания распоряжается деньгами, полученными за оказание Дополнительных услуг по своему усмотрению.
9. **Применимое право. Порядок разрешения споров**
	1. Настоящий Договор, а также все отношения между Сторонами, хотя и не урегулированные Договором, но вытекающие из него, регулируются законодательством Республики Казахстан.
	2. Все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, в том числе, касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат окончательному разрешению в Третейском Суде Республики Казахстан «IAC» в соответствии с его регламентом, составом суда в количестве одного третейского судьи, на русском языке, в городе Алматы.
	3. Каждый Собственник вправе обратиться в третейский суд, указанный в п. 10.1. настоящего Договора индивидуально или совместно с другими Собственниками. Никакие положения настоящего Договора не должны интерпретироваться как ограничивающие право отдельного Собственника на обращение в третейский суд.
	4. Несмотря на любые иные положения настоящего Договора, положения настоящей статьи не распространяются на собственников имущества в Жилом доме, не присоединившиеся к настоящему Договору.
	5. Несмотря на любые иные положения настоящего Договора, положения настоящей статьи не распространяются на споры между Собственниками, даже если они затрагивают настоящий Договор или связанны с ним.
	6. Наличие арбитражной оговорки в настоящей статье не препятствуют Сторонам разрешать споры самостоятельно путем переговоров, в той форме, которую они сочтут нужной.
10. **Общее собрание.**
	1. Общее собрание проводится в случаях предусмотренных Договором и (или) законодательными актами Республики Казахстан.
	2. Порядок проведения Общего собрания определяется в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан и Договора.
	3. Стороны особо оговорили, что:
		1. Собственники нежилых помещений не вправе участвовать в голосовании по вопросам, касающимся исключительно Собственников жилых помещений. При этом если Собственник одновременно владеет жилыми и нежилыми Объектами частной собственности, то учитываются только те его голоса, которые соответствуют жилым Объектам частной собственности;
		2. Собственники жилых помещений не вправе участвовать в голосовании по вопросам, касающимся исключительно Собственников нежилых помещений. При этом если Собственник одновременно владеет жилыми и нежилыми Объектами частной собственности, то учитываются только те его голоса, которые соответствуют нежилым Объектам частной собственности;
		3. Аффилированный собственник не вправе участвовать в голосовании по вопросам, которые влияют на изменение объема прав и обязанностей Управляющей компании, а также вопросам, в разрешении которых Управляющая компания имеет финансовую заинтересованность;
11. **Представители Сторон.**
	1. Для оперативного разрешения вопросов, возникающих в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны назначают своих представителей.
	2. Представителем Управляющей компании являются ее Директор, Менеджер комплекса, а также иные лица, уполномоченные доверенностью.
	3. Представителями Собственников является Инициативная группа, члены которой избираются Общим собранием. Полномочия членов Инициативной группы определяются настоящим Договором и Общим собранием. Протокол общего собрания об избрании членов Инициативной группы является достаточным подтверждением их полномочий.
	4. Представление интересов Собственников Инициативной группой не лишает Собственника права действовать лично от своего имени по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.
12. **Ответственность Сторон**
	1. За нарушение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с его условиями, а также требованиями законодательства Республики Казахстан.
	2. Тот факт, что на Стороне собственников выступает множество лиц, не порождает солидарной ответственности Собственников перед Управляющей компанией. Каждый Собственник несет индивидуальную ответственность перед Управляющей компанией за нарушение своих обязательств по Договору.
	3. Управляющая компания отвечает за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед каждым Собственником.
	4. Размер ответственности Сторон ограничен реальным ущербом.
	5. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Управляющей компанией своих обязательств по оказанию Услуг (полностью или частично), Собственники вправе назначить Управляющей компании разумный срок для устранения такого нарушения, а при не исправлении нарушения в такой срок, привлечь для оказания соответствующих услуг третьих лиц с отнесением понесенных затрат на счет Управляющей компании.
13. **Уведомления**
	1. Уведомления, предусмотренные настоящим Договором или связанные с ним, производятся в письменной форме и направляются на соответствующие зарегистрированные адреса Сторон.
	2. Управляющая компания вправе дополнительно письменно уведомлять Собственников путем размещения соответствующих объявлений на специально предназначенных для этого досках на территории Жилого дома, а также путем размещения на своем сайте (www\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.kz) в сети Интернет.
	3. Уведомления, направляемые Управляющей компанией Собственникам должны составляться на казахском и русском языках.
	4. Уведомления, направляемые Собственником Управляющей компании, могут быть составлены на казахском или русском языках, по выбору Собственника.
	5. Уведомления, требующие совершения каких либо действий, должны совершаться заблаговременно.
	6. Уведомления не могут быть анонимными.
	7. Сторона, направившее уведомление, вправе требовать от другой Стороны подтверждения о его получении.
14. **Порядок заключения Договора. Присоединение к Договору.**
	1. Настоящий Договор вступает в силу с момента наступления последнего из нижеследующих событий:
		1. Одобрение Договора Общим собранием;
		2. Подписание Договора уполномоченным представителем Управляющей компании;
		3. Парафирование Договора не менее чем тремя членами Инициативной группы.
	2. Каждый из Собственников присоединяется к Договору путем подписания Договора присоединения, форма которого, приведена в Приложении № 3 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.
15. **Внесение изменения и дополнений в Договор.**
	1. Любые изменения и (или) Дополнения к Договору совершаются в том же порядке, что и заключение Договора. При этом перезаключение Договора о присоединении не требуется.
	2. Любые попытки изменения Договора в одностороннем порядке не будут иметь юридической силы.
16. **Срок действия Договора. Расторжение Договора. Выход из договора отдельных Собственников.**
	1. Срок действия настоящего Договора не ограничен и определяется наличием заинтересованности Сторон.
	2. Управляющая компания вправе отказаться от настоящего Договора, в одностороннем внесудебном порядке, направив Собственникам соответствующее письменное Уведомление, не позднее чем за минимум 30 дней месяцев до даты предполагаемого расторжения.
	3. При расторжении Договора по любым основаниям, до момента расторжения:
		1. Управляющая компания обязана исполнять свои обязательства по Договору в полном объеме;
		2. Передать средства специальных и резервных фондов, а также остаток средств, полученных в качестве Обязательных взносов и не использованных в соответствии с условиями Договора лицу, уполномоченному Общим собранием на осуществление функций по управлению Жилым домом;
		3. Передать лицу, уполномоченному Общим собранием на осуществление функций по управлению Жилым домом, всю информацию и документацию, относящуюся к Жилому дому.
	4. Собственники вправе отказаться от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, в случае принятия Общим собранием решения об изменении формы управления Жилым домом или о смене управляющей компанией. При этом, Общее собрание обязано назначить новое лицо, ответственное за управление Жилым домом и уведомить о принятых решениях Управляющую компанию не позднее чем за \_\_\_ месяца до даты предполагаемого расторжения Договора.
	5. Действие Договора может быть прекращено по иным основаниям, прямо предусмотренным законодательством Республики Казахстан.
	6. В случае прекращения Договора, договора о присоединении, подписываемые каждым Собственником теряют юридическую силу автоматически и не подлежат отдельному расторжению.
	7. Прекращение права собственности Собственника на все принадлежавшие ему Объекты частной собственности, приводит к автоматическому незамедлительному прекращению участия Собственника в настоящем Договоре, что, однако, не влияет на действительность Договора в отношении остальных Собственников. Выход из Договора отдельного собственника (по любым основаниям) не прекращает его обязательств возникших до момента прекращения.
17. **Прочие условия.**
	1. Настоящий Договор составляет полное соглашение между Сторонами в отношении его предмета и заменяет собой все ранее имевшиеся Договоренности между Сторонами устные или письменные.
	2. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр Договора передается на хранение Управляющей компании, второй представителю Собственников, выбранному Общим собранием, а третий направляется жилищной инспекции местного исполнительного органа для сведения.
	3. В случае, если какие либо части (статьи, положения, нормы) настоящего Договора будут признаны незаконными, недействительными или не подлежащими исполнению в принудительном порядке, это не влияет на законность, действительность или исполнимость в принудительном порядке иных частей (статей, положений, норм) Договора.
	4. Настоящий Договор составлен на русском языке. Управляющая компания принимает на себя обязательство обеспечить надлежащим перевод текста договора на государственный язык не позднее чем в течение \_\_\_ рабочих дней со дня заключения Договора.
	5. Каждая из Сторон подтверждает, что обладает необходимыми полномочиями для заключения настоящего Договора и что заключение настоящего Договора не требует согласия третьих лиц, или такие согласия были надлежащим образом получены.
18. **Переходные положения.**
	1. Стороны подтверждают, что на дату заключения настоящего Договора, Жилой дом не оформлен и не зарегистрирован в качестве объекта кондоминиума, несмотря на соответствующие требования законодательства Республики Казахстан. Стороны особо оговорили, что отсутствие регистрации Жилого дома в качестве объекта кондоминиума не влияет на права и обязанности Сторон, предусмотренные в Договоре. Ни одна из Сторон не вправе ссылаться на отсутствие регистрации Жилого дома в качестве объекта кондоминиума как на обстоятельство, освобождающее соответствующую Сторону от ответственности за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору.
	2. Аффилированный собственник, обладающий на дату заключения настоящего Договора документами и средствами, необходимыми для регистрации Жилого дома в качестве объекта кондоминиума обязуется произвести такую регистрацию в течение \_\_\_ рабочих дней со дня заключения настоящего договора. При этом Аффилированный собственник не вправе требовать компенсации понесенных в связи с этим расходов.
	3. Договор не требует перезаключения после регистрации Жилого дома в качестве объекта кондоминиума.
	4. Бюджет на первый год действия Договора должен быть составлен и утвержден не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_201\_\_ года.
	5. Управляющая компания должна применять процедуры закупки, предусмотренные Договором по всем вновь заключаемым (перезаключаемым, изменяемым и (или) продляемым) договорам с Подрядчиками. Управляющая компания обязана провести процедуры закупки по ТРУ приобретаемым по договорам с Подрядчиками, действовавшими на Дату заключения Договора таким образом, чтобы это не повлекло негативных последствий для Собственников и обслуживания Жилого Дома, в порядке и сроки по своему усмотрению, однако не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ года или истечение (расторжения, изменения или прекращения) срока действия таких договоров (в зависимости от того, что наступит ранее).
19. **Список приложений.**

|  |  |
| --- | --- |
| Приложение № 1  | Перечень Услуг |
| Приложение № 2  | Перечень Дополнительных услуг |
| Приложение № 3  | Форма Договора присоединения |
| Приложение № 4  | Разделение зон ответственности между Управляющей компанией и Собственником  |
| Приложение № 5 | Форма заявки на оказание Дополнительных услуг |
| Приложение № 6  | Правила проживания в Жилом доме и пользования его инфраструктурой |

1. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| От имени Управляющей компании: | От имени Собственников (в порядке парафирования) : |

**Приложение № 1 к Договору**

**на оказание услуг по управлению**

**и обслуживанию жилого дома**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ**

**Приложение № 2 к Договору**

**на оказание услуг по управлению**

**и обслуживанию жилого дома**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ УСЛУГ**

**Приложение № 3 к Договору**

**на оказание услуг по управлению**

**и обслуживанию жилого дома**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

**ФОРМА ДОГОВОРА ПРИСОЕДИНЕНИЯ**

**ДОГОВОР ПРИСОЕДИНЕНИЯ**

**к Договору на оказание услуг**

**по управлению и обслуживанию жилого дома от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

**Город Алматы «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года**

1. Товарищество с ограниченной ответственностью «Facility Management Group», юридическое лицо, созданное и зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Казахстан, здесь и далее именуемое «Управляющая компания», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны,
2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_здесь и далее именуемый (-ая) «Присоединяющаяся сторона», с другой стороны,

заключили настоящий Договор о присоединении (здесь и далее «Договор о присоединении») к Договору на оказание услуг по управлению и обслуживанию жилого дома от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года (здесь и далее «Основной договор») о нижеследующем:

1. Присоединяющаяся сторона, подписывая настоящий Договор о присоединении становится участником Основного договора в качестве «Собственника», в значении, приданном этому термину в Основном Договоре, со всеми правами и обязательствами предусмотренными основным Договором.
2. Присоединяющая сторона настоящим подтверждает, что текст Основного договора ею прочитан и понят и что Присоединяющаяся сторона согласна с условиями Основного договора.
3. Присоединяющаяся сторона настоящим подтверждает, что она ознакомлена и согласна с процедурой внесения изменений и дополнений в Основной договор, которая не требует заключения соответствующих изменений и дополнений в Договор о присоединении или его перезаключения.
4. Присоединяющаяся сторона настоящим заявляет, что является собственником следующего объекта (-ов):

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Тип объекта (квартира, нежилое помещение, подсобное помещение, место в подземном паркинге)** | **№ объекта** | **Кадастровый номер объекта** | **Общая площадь** | **Полезная площадь** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

1. Во всем не урегулированном настоящим Договором о присоединении стороны руководствуются положениями Основного договора.
2. Настоящий Договор о присоединении вступает в силу с даты подписания Сторонами.
3. Настоящий Договор о присоединении составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – по одному экземпляру для каждой Стороны.
4. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

|  |  |
| --- | --- |
| От имени Управляющей компании: | Присоединяющаяся Сторона |

**Приложение № 4 к Договору**

**на оказание услуг по управлению**

**и обслуживанию жилого дома**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

**РАЗДЕЛЕНИЕ ЗОН ОТВЕТСТВЕННОСТИ МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ И СОБСТВЕННИКОМ**

**Приложение № 5 к Договору**

**на оказание услуг по управлению**

**и обслуживанию жилого дома**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

**ФОРМА ЗАЯВКИ НА ОКАЗАНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ УСЛУГ**

**Приложение № 6 к Договору на оказание услуг по управлению и обслуживанию жилого дома**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

УТВЕРЖДЕНЫ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ

ПРОТОКОЛ № \_\_\_ ОТ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ГОДА

**ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ЕГО ИНФРАСТРУКТУРОЙ**