**Основные условия договора управления управляющей организации ООО «Служба коммунального хозяйства»:**

1.1. Наличие со стороны Собственников работающего (желающего работать) Совета Дома (актива Дома)

1.2. Стороны заключают Договор управления, совмещенный с требованиями Гражданского кодекса РФ о взаимной ответственности Сторон, сроком на 5 лет.

1.3. **Совет Дома** принимает на себя всю ответственность за работу с Собственниками Дома

*Компания работает исключительно с уполномоченным представителем Заказчика. Собственники взаимодействуют с Советом дома. Все «хотелки», жалобы и т.п. – в Совет дома.*

*Жалобы, поступающие в Компанию, переадресовываются в Совет дома, который принимает на себя ответственность за реакцию на такие документы.*

1.4. В **договор управления** включается «справедливый» тариф на жилищные услуги, предусматривающий:

1.4.1.Разделение всех услуг и работ управляющей компании на две составные части:

*- услуги и работы, прямо определяемые составом и характеристиками общего имущества (площадью, объемом, штуками и т.п.), в дальнейшем именуемые «Постоянная часть тарифа»;*

*- услуги и работы сезонные, эпизодические и разовые, в дальнейшем именуемые «Переменная часть тарифа».*

1.4.2. Договор изначально включает тариф, численно равный муниципальному тарифу.

*Но в договоре этот тариф формируется именно как индивидуальный, фиксируется его разделение на две части – постоянную и переменную.*

*Разделение осуществляется соглашением сторон, на основе муниципальной структуры тарифа: суммируем стоимость работ и услуг, относящихся к постоянной составляющей, и отдельно суммируем стоимость работ и услуг, относящихся к переменной составляющей. Результаты (полученные цифры) фиксируем в договоре.*

1.4.3. Отдельно прописываем процедуру планирования работ и услуг из указанных двух групп, определения их стоимости, приемки, начисления и оплаты.

1.4.4. Состав, объем, сроки выполнения и стоимость работ и услуг из состава постоянной составляющей определяются заключаемым сторонами договором управления. Состав и стоимость указанных работ и услуг стабильна во времени и не подлежит колебаниям.

*Размер платежа, указываемый в платежном поручении, - постоянная величина.*

1.4.5. Состав, объем, сроки выполнения и стоимость работ и услуг из состава переменной составляющей определяются решениями Совета дома и актами, подписываемыми УК и уполномоченными представителями собственников. Указанные параметры прямо зависят от платежной дисциплины собственников.

*Размер платежа, указываемый в платежном поручении, прямо зависит от фактически выполненных со стороны УК и принятых собственниками работ и услуг. Поэтому он может колебаться.*

*При этом решения Совета дома о составе, объеме, сроках выполнения и стоимости работ и услуг из состава переменной составляющей принимаются на очередной календарный месяц на основе реального поступления платежей от собственников за жилищные услуги за месяц предыдущий и не могут превышать фактические поступления на расчетный счет УК.*

1.4.6. УК открывает для каждого Дома отдельный расчетный счет, внутри которого формируются лицевые счета каждого собственника помещений этого дома.

*УК ведет подомовой учет расходов и доходов, формирует и представляет на подпись председателю Света дома ежемесячные акты приема-передачи выполненных работ. В свою очередь Совет дома ежемесячно, на основании данных о поступающих платежах, совместно с УК готовит план работ и услуг (из состава переменной составляющей) на очередной месяц.*