

Владимир Михайлович Юркович, действующий за себя собственник помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Искитим, мкр. Центральный, д. 4, кв. 3, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, в ООО «ЖСК Центральный», в лице директора Крутицкого Владимира Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора и общие положения.

1.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательство совершить за плату все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, сбор и перечисление коммунальных платежей, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Искитим, мкр. Центральный, д. 4, и прилегающей прилегающей территории, по предоставлению коммунальных услуг собственникам и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также осуществлять любую деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Под собственником в данном договоре понимается юридическое и физическое лицо, имеющее на праве собственности жилье и земельный участок в многоквартирном доме, физическое и юридическое лицо, заключившее с застройщиком договор долевого участия.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, включает в себя принадлежащие Собственникам помещений на праве общей собственности помещения в данном доме, не являющиеся частью квартиры и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, указанные в приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. Главнейшей ответственностью Собственника и Управляющей организации (граница между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом Собственника) является на системах горячего и холодного водоснабжения - отстоявшая арматура (парный от стояка вентиль в помещениях Собственника), в случае его отсутствия - место крепления трубопровода в стене; на системе централизованного отопления - отстоявшая арматура, в при ее отсутствии ввод трубопровода в отопительный прибор; на системе канализации - плоскость раструба тройника; на электросетях - болты входных контактов на электросчетчике; на строительных конструкциях - внутренняя поверхность стен помещений Собственника, наружные поверхности оштукатуренных стен, наружные поверхности колодезней дверей в помещениях Собственника. Отстоявший вентиль на индивидуальных коммуникациях, болты и болтовые гайки являются границей ответственности Собственника.

1.5. Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технической документации, которая находится у Собственника многоквартирного дома и должна быть передана Управляющей организации не позднее 30 дней с момента подписания настоящего договора.

1.6. Управляющая организация - организация, уполномоченная на выполнение функций по управлению многоквартирным домом и предоставляющая коммунальные услуги.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Присутствовать в выполнении своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору, не позднее, чем через тридцать дней со дня подписания настоящего договора, если иное не установлено общим договором собственников помещений при условии предоставления в распоряжение Управляющей организации всей необходимой документации (технической, финансовой и пр.), и перевода денежных средств, необходимых для осуществления управления и обслуживания многоквартирного дома.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объемах описанных в техническом паспорте помещений многоквартирного дома, содержащем в том числе, в том числе по заключению договора, соответствующим установленным нормативам потребностей.

2.1.4. Предоставлять интересы Собственника по предмету договора, в том числе по заключению договора на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, при этом права и обязанности по договору возникают у Собственника только в многоквартирном доме и прилегающей территории по договору.

2.1.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий.

2.1.6. Осуществлять контроль качества текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и прилегающих территорий в случае выполнения соответствующих работ подразделениями организации.

2.1.7. Совершено, в рамках средств определенных собственником, подготавливать многоквартирный дом. Техническое и иное оборудование, находящееся в нем, эксплуатация в зимний период.

2.1.8. Обеспечивать своевременное информирование Собственника о сроках предоставления коммунальных услуг в помещениях сетей (водоснабжение, отопление, электроснабжение, газоснабжение), а также информировать Собственника о причинах и сроках устранения аварий на инженерных сетях, путем размещения информации в общедоступных местах многоквартирного дома.

24.05.2016 10:16

- 2.1.8. Осуществлять прием и рассмотрение обращений в жалоб градо или по вопросам исполнения обязанностей по исполнению договору Управляющей организацией.
- 2.1.9. Своевременно осуществлять выбор подрядчика в прочих организациях, а также заключении в форме договора от собственника здания. В случае заключения договора с третьими лицами по техническому обслуживанию, ремонту и прочим работам и услугам по прямому поручению собственника, Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный собственникам помещений действиями или бездействиями указанных третьих лиц, в том же объеме за вред, причиненный в будущем в результате некачественно выполненных работ.
- 2.1.10. В пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, выполнять работы по текущему ремонту имущества в полном объеме или частично, либо путем заключения от собственника возмездно, но за счет Собственников договора с подрядными организациями на отделимые виды работ по текущему ремонту.
- 2.1.12. На основании решения Собственников, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, оказывать иные услуги, не указанные в настоящем договоре, но непосредственно связанные с управлением многоквартирным домом.
- 2.1.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранить, а также выполнять заявки собственников, в сроки, установленные настоящим договором и законодательством РФ.
- 2.1.14. Информировать собственников об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества путем размещения информации об этом в общедоступных местах многоквартирного дома за 10 (десять) дней до начала применения тарифа.
- 2.1.15. Направлять собственнику, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.1.16. Предоставлять собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом. Отчет предоставляется в письменном виде по требованию собственника. Отчет размещается в общедоступных местах многоквартирного дома или вручается уполномоченному представителю Собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2.1.17. На основании заявки собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесенного ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению собственника.
- 2.2. Собственники помещений обязаны:**
- 2.2.1. Использовать жилье помещения, находящиеся в их пользовании, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан.
- 2.2.2. Соблюдать правила пользования жильем помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, установленные действующим жилищным законодательством РФ.
- 2.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электросчетками, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, запрещенных нормативными актами, местными актами, выносить другие требования пожарной безопасности, а так же не загромождать бытовые.
- 2.2.4. Содержать собственное помещение в технической исправном состоянии, производить в сроки, установленные действующим законодательством и за свой счет его ремонт, включая ремонт инженерного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, и оплачивать коммунальные услуги.
- 2.2.5. Содержать в надлежащем санитарном состоянии состояние жилых и подсобных помещений, балконы и лоджии, осуществлять сбор мусора с самостоятельно возмездных контейнеров над балконами, соблюдать чистоту в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, бытовые и пищевые отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. Не производить слив воды из систем и приборов отопления.
- 2.2.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загромождению придомовой территории.
- 2.2.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры в их устранении и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и порчающих Управляющей организации.
- 2.2.8. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.
- 2.2.9. Иметь Управляющую организацию в течение 3 дней об изменении числа проживающих, в том числе, одно проживающих в жилых помещениях лиц, вселяющихся в жилое помещение в качестве временно проживающих лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и несения за них платы по договору, собственники обязаны предоставить плату по количеству проживающих.
- 2.2.10. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе за пользование принадлежащим собственнику жилым помещением.
- 2.2.11. Допускать в любое помещение дома в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, прибор учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 2.2.12. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный Жилищным кодексом РФ.
- 2.2.13. Не производить складирование строительных материалов в местах общего пользования, на конструктивных элементах, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.
- При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений оказывать вывоз строительных и строительных отходов самостоятельно, либо осуществлять вывоз самостоятельно.
- 2.2.14. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях на инженерных сетях и конструктивных элементах дома и придомовой территории, а также других обстоятельствах, представляющих опасность

24.05.2016 10:16

работ по настоящему договору;
2.2.15. Сопровождают предоставление Управляющей организации копии документов, подтверждающих право собственности в многоквартирном доме, сведения о составе собственности помещения, сведения о проживающих в помещении.

2.2.16. На период временного отсутствия переехать в другое помещение, либо временно переехать в другое помещение, исключая от себя бытовые электроприборы, в случае отсутствия возможности записаться в очередь, либо при этом Управляющей организации предоставить с указанием контактной информации ответственного лица.
2.2.17. Считать показания индивидуальных приборов учета по состоянию на 23-25 число каждого месяца и предоставлять их в расчетно - кассовый лист в тот же срок, в противном случае оплата будет рассчитываться в соответствии с установленными правилами оплаты коммунальных услуг.

2.2.18. Оплатить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо временно переехавших, либо временно переехавших совместно проживающих граждан с условиями настоящего договора.

2.2.19. При расторжении настоящего договора вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными и фактически произведенными работами по содержанию жилого помещения в части, пропорциональной доле собственности в праве общей собственности на общее имущество, в течение 10 дней с даты расторжения настоящего договора, в случае выполнения такого ремонта.

2.2.20. Оформить документы на право собственности в течение трех месяцев с момента подписания договора в Управлении Федеральной регистрационной службы.

3. Права сторон

3.1. Собственник жилого помещения имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору.
3.1.2. Требовать от Управляющей организации составления акта, фиксирующего вред, причиненный имуществу собственника в связи с аварией, стихийным бедствием, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг. Акт составляется с указанием фактических данных повреждений.
3.1.3. Контролировать деятельность Управляющей организации по управлению многоквартирным домом. Контроль осуществляется полномочным представителем Собственника, выбранным и утвержденным на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и на основании доверенности от таких собственников. Контроль осуществляется путем участия в планировании текущего ремонта многоквартирного дома, участия в приеме выполненных работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. Собственник жилого помещения не вправе:
3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определенные в технических характеристиках индивидуальных инженерных систем, установленных в техническом паспорте жилого помещения. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов и сертификатов соответствия и не отвечающие требованиям безопасности и санитарно - гигиеническим нормам без согласования с Управляющей организацией.
3.2.2. Производить сам теплоотсекатель из системы отопления без разрешения управляющей организации.
3.2.3. Самостоятельно присоединяться к внутренним инженерным системам или присоединяться к внутренним инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутренние системы без согласия и в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.
3.2.4. Самостоятельно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждения.
3.2.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.
3.2.6. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с использованием персонала Управляющей организации, а также подражать организации, за исключением пунктов приема платежей.

3.2.7. Самостоятельно и без согласования с Управляющей организацией производить отключение индивидуального дома от подачи коммунальных услуг.
3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения собственником своих обязанностей по настоящему договору.
3.3.2. Требовать от Собственника оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором самостоятельно, либо путем передачи своих полномочий третьим лицам по отдаленному договору.
3.3.3. Требовать доступа в помещение, в случае согласования с Собственником времени, работников Управляющей организации, а также специалистов организации, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, предоставления органом государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также мероприятий по их эксплуатации, а для ликвидации аварий - в любое время. В случае несогласования собственником условий настоящего пункта требуется получить разрешение Управления жилищных дел Управляющей организации так и третьим лицам.

3.3.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема и сложности работ Собственника и ее производственных возможностей, предоставлять подкаты организации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а также в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.3.5. Производить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в случае:

24.05.2016 10:16

а) возмещения или уплаты возмещения ущерба (сумма) на приобретение или установку, по истечении гарантийного срока, замены, ремонта, гарантийного, в том числе возмещение;

б) стоимость доставки и монтажных работ, а также возмещение за повреждение в результате использования или нарушения предоставления коммунальной услуги (на основании технической карты № 30 или иного документа, подтверждающего предоставление) Собственником в случае;

в) возмещения или выплаты оплаты Собственником жилищно-коммунальных услуг за при в более расчетных периодах.

В соответствии с положениями в установленном законодательном акте, предусмотренном в установленном законодательном акте в области приборного учета.

а) установка соответствующего прибора учета (счетчика) установленного государственного прибора учета, установленного Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) жилищных, промышленных помещений многоквартирных домов, указанных в техническом паспорте.

3.3.7. Организовать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника, а также осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких приборов и соответствие им. В случае несоответствия данных представленных Собственником, производить перерасчет размера оплаты предоставляемых услуг на основании фактически показаний прибора учета, в случае других несоответствующих действий Собственника, направленных на искажение показаний прибора учета производить перерасчет по установленным нормативам.

3.3.8. Осуществлять услуги и работы, связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

3.3.9. В случае нарушения Собственником в 2.2.9. настоящего Договора, производить перерасчет в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг» (Постановление Правительства РФ № 354).

3.3.10. В случае несоответствия данных, полученных у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству потреблению.

3.3.11. Выяснить с должником сумму платежей и убытков (пени), неисплатенных многоквартирным и (или) ипотечный кредит, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.12. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, указанных в приложении к договору, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственника, за счет Собственника, без необходимости согласования данных работ.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, полученных от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества при их наличии, при их отсутствии путем дополнительных платежей сборов. Информацию Собственником осуществляется путем вынесения уведомления на жильцов многоквартирных домов, подлежащих для осуществления обслуживания многоквартирного дома, в помещениях, включается общим имуществом Собственника, а также самостоятельно без согласования с Собственником заключать договор на пользование общим имуществом многоквартирного дома.

3.3.14. Производить начисление платежей за коммунальные услуги по фактическому проживающим гражданам, на основании предоставленных владельцем дома актов об установлении факта о фактически проживающих гражданах, при отсутствии индивидуальных приборов учета.

3.3.15. Нанять любые юридические, физические лица для выполнения работ по содержанию многоквартирного дома без согласования с Собственником помещений многоквартирного дома.

3.3.16. С согласия Собственником предоставлять в пользование объекты общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и заключать с владельцем договора, предметом которого является пользование объектом общего имущества при этом самостоятельно определять условия указанного договора руководствуясь ситуацией сложившейся на рынке таких услуг и правилами делового оборота. Денежные средства, полученные на счет Управляющей организации, по указанному договору направляются на обслуживание многоквартирного дома.

4. Порядок расчетов.

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе по предоставляемым жилищным услугам) и текущему, капитальному ремонту общего имущества, а так же стоимости коммунальных услуг.

4.1.2. Стоимость услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе предоставляемых жилищных услуг) и текущему, капитальному ремонту общего имущества определяется исходя из тарифов, установленных органами местного самоуправления многоквартирного дома. В случае изменения стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе предоставляемых жилищных услуг) и текущему ремонту общего имущества, в соответствии с решением общего собрания, производится расчет по договору на дату составления заключенных дополнительных соглашений к настоящему договору.

4.1.3. Плата за коммунальные услуги в многоквартирном доме производится по тарифам и нормативам, установленным органами в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае изменения стоимости коммунальных услуг, в соответствии с решением Уполномоченного органа, производится расчет по договору на дату составления дополнительных соглашений к настоящему договору.

4.1.4. Управляющая организация информирует Собственника об изменении цены настоящего договора не позднее, чем за 10 дней до вступления в силу изменений путем размещения информации об этом в общедоступном месте многоквартирного дома.

24.05.2016 10:16

4.1.3. Управляющая организация оставляет за собой право заключать договоры с третьими лицами на выполнение и *иной работы*.

4.1.4. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их самостоятельно.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений, и ее размеры

4.2.1. Сумма, подлежащая к оплате по настоящему договору определяется для каждого Собственника пропорционально его доле на основе совокупности Собственником соответствующих жилых и нежилых помещений в общем имуществе Собственника.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Размер платы за коммунальные услуги (жилищный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается:
- при наличии общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с показаниями приборов учета;
- при отсутствии общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг и соответствующими тарифами, установленными законодательными актами и в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.2. Размер платы за оказание услуг и выполнение работ по настоящему договору может быть изменен на основании инициативно-принятого акта органа государственной власти и ОМС, а также на основании решения общего собрания собственников, а также в случае оплаты Собственниками проведенных Управляющей организацией либо третьими лицами по поручению Управляющей организации аварийных работ и работ проведенных по предписаниям государственных органов.

4.3.3. При отсутствии решения общего собрания собственников дома, оплата расходов связанных с обслуживанием и ремонтом многоквартирного дома производится по тарифам, установленным ОМС для обслуживания государственного и муниципального жилого фонда.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за жилищные и коммунальные услуги

4.4.1. Оплата жилья и коммунальных услуг производится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путем внесения наличных денежных средств в кассу МУП «ГПЦ» либо иной другой организации с которой Управляющей организацией заключен договор на прием платежей, а также перечислением денежных средств на расчетный счет такой организации. Собственники имеют право самостоятельно производить оплату коммунальных услуг непосредственно на счет ресурсоснабжающих организаций с одновременным заключением договора с ресурсоснабжающей организацией.

4.4.2. Не исполнению Собственником принадлежащего ему помещения, не освобождает Собственника от платы за жилищные услуги по содержанию и текущему ремонту дома, а также за предоставляемую коммунальную услугу по отоплению принадлежащего ему жилого помещения.

4.4.3. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с нарушением сроков и/или качеством, предусмотренным условиями ввоза из имущества или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязанностей ресурсоснабжающих организаций по поставке коммунального ресурса без составления соответствующего акта.

4.4.4. В случае наличия задолженности по которой ведется исполнительский лист, при поступлении денежных средств на лицевой счет платежщика данная задолженность гасится денежными средствами, оставшимися после оплаты текущих платежей.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в объемах определенных собственниками помещений в многоквартирном доме и освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора невозможно вследствие действия воли Собственника, в том числе, несовершенного выполнения им своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы и исполнения (ненадлежащего исполнения) обязанностей ресурсоснабжающих организаций по поставке коммунального ресурса.

5.1.2. Управляющая организация не несет ответственности не исполнению либо ненадлежащее исполнение работ не предусмотренных собственниками помещений многоквартирного дома, а также в случае недостаточного финансирования собственниками выполнения таких работ.

5.2. Ответственность Собственников жилых помещений:

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственника ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. Собственник, не обеспечивающий доступ работников Управляющей организации и (или) специалистов помещений, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для монтажа приборов и осмотра пожарного оборудования, профессионального осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

5.2.3. Собственники помещений, несовершенного и (или) не полностью исполненные плату за жилое помещение и коммунальные услуги (включено), обязаны уплатить плату в размере одной трети от ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактического

24.05.2016 10:17

8.3. Условия возмещения от ответственности:

- 8.3.1. Управляющая организация не несет ответственности за противоправные действия (бездействия) собственников в том, произошедших в помещениях собственников;
- 8.3.2. Управляющая организация не несет ответственности за нарушение действующего законодательства;
- 8.3.3. В случае возникновения аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при исполнении работной предпринять или устранить причины, вызвавшие эти аварии (пожары, подтопления, аварии и др.);
- 8.3.4. За ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт;
- 8.3.5. В случае отсутствия доступа в квартиру для устранения аварийных ситуаций;
- 8.3.6. В случае если Управляющая организация желала решения общего собрания собственников жилья либо письменное поручение представителя собственника;
- 8.3.7. За ухудшение технического состояния общего имущества многоквартирного дома, связанного с неисполнением Собственниками своих обязательств по настоящему договору или причинения ущерба третьим лицам;
- 8.3.8. Управляющая организация не несет материальной ответственности по обязательствам Собственника перед Ресурсоснабжающей организацией и обслуживающими организациями в случае наличия у Собственника задолженности перед Управляющей организацией. В таком случае расходы на оплату Управляющей организацией штрафных санкций за несвоевременную оплату (в т.ч. государственную пошлину) распределяются на всех собственников пропорционально площади многоквартирного помещения;
- 8.3.9. Собственники помещений несут полную ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества.

6. Порядок разрешения споров

- 6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, регулируются в претензионном порядке;
- 6.2. Сторона, получившая претензию, должна представить ответ в течение 30 дней с момента ее получения;
- 6.3. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены в претензионном порядке, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения Управляющей организации или по месту нахождения собственника в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля.

- 7.1. Контроль осуществляется уполномоченным лицом (указанным в п. 3.1.3.) путем:
 - подписания актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией;
 - предоставления отчетности Управляющей организацией;
 - участия в проведении осмотра общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
 - актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
 - участия в приемке работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества.
- 7.2. Если в течение 10 дней с момента предоставления акта уполномоченному лицу Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приема работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

8. Форс - мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действует эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой стороны возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Прочие условия

- 9.1. Настоящий договор вступает в силу с даты указанной перед провозбулой договора и действует в течение 5 лет. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях при отсутствии решения общего собрания собственников жилья помещений многоквартирного дома о прекращении действия договора, либо заявления Управляющей организации о расторжении договора не позднее 30 дней до окончания срока его действия;
- 9.2. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:
 - 9.2.1. По инициативе Собственника в случае:
 - принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

24.05.2016 10:17

... или Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора. Решение принимается на общем собрании собственников помещений.

8.2.2. По инициативе Управляющей организации

- оценка Собственником на общем собрании в принятии решения об установлении платы за пользование услугами и/или коммунальных услуг;
- оценка Собственником от принятия решения на общем собрании о проведении текущего или капитального ремонта;

- оценка Собственником от принятия решения на общем собрании собственников по вопросам проведения работ по ремонту и содержанию придомовых земельных участков;
- при условии если управляющая компания не получает от собственников денежных средств на которые были ранее рассчитаны при заключении договора и добросовестно исполняет свои обязанности в соответствии с настоящим решением Управляющей организации и распоряжениями собственника договора управления в соответствии с настоящим решением Управляющей организации не менее чем на 30 календарных дней уведомляет собственника помещений и распоряжения договора путем выписки уведомления о расторжении договора управления в общедоступном месте, а так же путем раскрытия уведомлений о расторжении договора управления в почтовые ящики собственников помещений;

9.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате коммунальных Управляющей организацией услуг (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору не связанные с его расторжением оформляются дополнительным соглашением, за исключением изменений тарифов, составляющих в письменной форме и подписанных Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9.5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у собственника, второй - у Управляющей организации.

9.6. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения договора. При этом новый Собственник продолжает в соответствии с настоящим договором путем его подписания, либо выдачи доверенности на его подписание.

9.7. Все приложения к настоящему договору, а также в дополнительном соглашении, оформляемые в период, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

Приложение к договору:

1. Приложение 1 к договору управления многоквартирным домом.
2. Приложение 2 к договору управления многоквартирным домом.
3. Приложение 3 к договору управления многоквартирным домом.
4. Приложение 4 к договору управления многоквартирным домом.
5. Приложение 5 к договору управления многоквартирным домом.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗТЫ СТОРОН:

Управляющая организация
ООО «ЖЗУ Центральное»
633209, г.Искитим, ул. Комсомольская 15а
ИНН 64-004762, ОГРН 1065472012748
р/сч/02810700430010844 Новосибирский филиал ОАО «Банк Москвы»
к/сч/01018109900000000762
ИНН 77 5446006908 / 544601001

Собственник
Татьяна Владимировна Абрамова
Абрамова Татьяна Владимировна
и по доверенности
Светлана Владимировна Мельникова
М.П. Светлановна Мельникова



24.05.2016 10:17