

ДОГОВОР

Управления с собственниками многоквартирного дома № 6
по ул. И. Водарской п. Разумное Белгородского района

п. Разумное
Белгородского района

« 7 » 06 2011 г.

Собственники помещений многоквартирного дома действующие на основании решения общего собрания от « 04 » июня 2011 г., именуемые в дальнейшем "Собственник" с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания жилищным фондом" в лице директора Кашкина Виктора Павловича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме, договор утвержден на общем собрании собственников от « 04 » июня 2011 г.
- 1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.
- 1.4. Настоящий Договор является договором смешанного вида.

2. Предмет договора

- 2.1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственника за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, представлять и отстаивать интересы Собственника в бесперебойном предоставлении ему коммунальных услуг требуемого качества, организовать своевременный вызов ТБО, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
Плата за управление является составной частью тарифа за содержание и текущий ремонт жилья и дополнительно Собственниками не оплачивается.
- 2.2. В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения (квартиры) в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме) согласно технического паспорта.
- 2.3. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:
 - по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
 - на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках;
 - на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
 - на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальные, общие (квартирные) электросчетчики не принадлежат к общему имуществу.
- 2.4. Перечень услуг, которые предоставляют коммунальные предприятия в соответствии с заключенными договорами с Управляющей компанией от имени и за счет Собственника, по которым абонентом является только Собственник, и перед которыми отстаивает интересы Собственника Управляющая компания по бесперебойному предоставлению коммунальных услуг требуемого качества, приведены в договоре.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в пределах прав и обязанностей предусмотренных договором.
- 3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту жилья в соответствии с перечнем, утвержденным общим собранием собственников по видам работ (услуг), вывозу ТБО.
- 3.1.3. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ,
 - определять исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вывозу ТБО заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;
 - контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вывозу ТБО;
 - принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с исполнителями договорами;
 - вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;
 - организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;
 - выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения, в пределах эксплуатационной ответственности Сторон, при наличии возможности.
- 3.1.4. Представлять интересы¹ Собственника перед коммунальными предприятиями и организациями в бесперебойном предоставлении Собственнику и пользующимся его помещением лицам холодной воды, электроэнергии, тепловой энергии в обеспечении исправной работы канализации.
- 3.1.5. Принимать документы от граждан по месту жительства Собственника, выдавать им необходимые справки, характеристики, осуществлять взаимодействие с паспортно-визовой службой, в порядке предусмотренном п. 4.12. договора.
- 3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 3.1.7. Вести лицевой счет Собственника. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за услуги по настоящему договору в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственнику счет на оплату самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств. Квитанции доставляются через почтовый ящик собственника.
- 3.1.8. Своевременно информировать Собственника через «Объявления» о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг, путем расклеивания объявлений.
- 3.1.9. Использовать поступающие денежные средства на содержание и текущий ремонт общего имущества по принципу максимальной целесообразности на общее имущество многоквартирных домов.
- 3.1.10. Изготавливать необходимую техническую документацию на многоквартирный дом на возмездной основе на основании решения общего собрания собственников жилья.
- 3.1.11. Подготавливать и представлять Собственникам предложения: о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, по перечню проведения работ по капитальному ремонту и размеру платежа за капитальный ремонт.

3.2. **Управляющая компания имеет право:**

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.
- 3.2.2. Выбирать исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вывозу ТБО и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности выполненных услуг и работ.
- 3.2.3. Вести расчеты с Собственником за представленные услуги и выполненные работы, предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.
- 3.2.4. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за жилое помещение. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.
- 3.2.5. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.
- 3.2.6. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра (через объявления).
- 3.2.7. Обслуживающая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг по договору, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по договору за содержание жилья.
- 3.2.8. Принимать меры для вскрытия помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, «Управляющей организации», с составлением соответствующего акта.
- 3.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по управлению многоквартирным домом.

¹ Обращаться в энергоснабжающие организации при поступивших обращениях граждан либо выявленных в процессе эксплуатации оборудования фактах не предоставления либо ненадлежащего предоставления коммунальных услуг (ресурсов), участвовать в комиссии при составлении акта проверки и др.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, Правила содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах, Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, правила пользования газом в быту и иные обязательные правила не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, а также подсобные помещения, технические помещения в подвале жилого дома, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.3. Предоставлять возможность Управляющей компании своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем водоснабжения, канализации и электроснабжения, обслуживания и ремонта общедомового прибора учета допуская для этого в занимаемое им помещение, в том числе и подсобное подвальное помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей компании и исполнителей. В случае отказа в допуске в помещение (жилое, нежилое, тех.подполье, тех.этажи) для выполнения работ (услуг), составляется акт об отказе в предоставлении допуска. Отказ лица не предоставляющего допуск в помещение от подписания составленного акта, а равно отказ от присутствия при его составлении отражается в акте и не является основанием для признания его недействительным.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Ежемесячно, до 10 числа месяца следующего за истекшим, производить оплату по предоставляемым счет – квитанциям.

3.3.6. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, о сдаче жилого помещения в поднаем.

3.3.7. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, газа, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.3.9. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Собственник обязан произвести оплату по количеству проживающих лиц и возместить убытки Управляющей компании.

3.3.10. При не использовании помещения (й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Заказчика при его отсутствии в поселке более 24 часов.

3.3.11. При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.12. Участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно законодательства.

3.3.13. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Иное лицо (Наниматель), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, несет обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.3.15. При отчуждении помещения, а равно как снятие с регистрационного учета Собственник (наниматель) жилого помещения обязан произвести оплату за жилое помещение с ликвидацией всех задолженностей по оплате либо предоставление в адрес Управляющей организации Соглашение об оплате задолженности с новым собственником, а также обеспечить заключение с ними договора на управление на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией в течение 3 (Трех) дней с момента передачи права собственности на Помещение.

3.3.16. Закрывать входы в тех.подполье (подвалы) на замок. Не захламлять, не загрязнять и не загромождать подвальные помещения, не перегораживать проходы решетками. Не использовать подвалы и технические подполья для хранения продуктов и материальных ценностей. Не разрешается хранить в подвальных помещениях горючих и взрывоопасных материалов.

3.3.17. Не допускать в квартире и местах общего пользования выполнение работ или совершение иных действий, приводящих к порче помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

3.3.18. Своевременно заключать договор на техническое обслуживание газового оборудования со специализированной организацией в помещении собственника.

3.3.19. Обеспечивать беспрепятственный доступ сотрудникам управляющей компании к тех.оборудованию и инженерным сетям.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные заключенными договорами.

3.4.2. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.4.4. Владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;

3.4.5. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей компании за защитой своих прав и интересов.

3.4.6. Дееспособные члены семьи Собственника, Собственники жилого помещения вправе вносить оплату по договору пропорционально своей доле в собственности на помещение на основании соглашения, заключенного между всеми Собственниками одного жилого помещения и Управляющей организацией. Подписи Собственников в таком соглашении проставляются в присутствии представителя Управляющей организации и иные права предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего

имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги и порядок расчетов

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги.

4.2. Плата за содержание и ремонт жилья включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения на тариф (стоимость обслуживания 1 кв. метра помещения). Оплата за вывоз твердых бытовых отходов производится в установленном законом порядке.

4.3. Плата за коммунальные услуги оплачиваемые собственниками по настоящему договору управляющей компании включает в себя плату за электроэнергию потребленную в местах общего пользования (общедомовые нужды).

4.4. Размер Платы за содержание и ремонт жилья устанавливается общим собранием собственников. В случае не принятия решение на общем собрании собственников размера оплаты за содержание и текущий ремонт жилья по настоящему договору, размер платы устанавливается в размере, равном размеру платы для нанимателей муниципального жилья.

4.5. Оплата за коммунальные услуги по водоснабжению и водоотведению (канализация), отоплению, ГВС, электроснабжению жилого помещения и газоснабжению производится непосредственно в организации, которые эти услуги оказывают (Поставщикам), по тарифам, нормативам и в порядке установленным органом местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.6. Оплата за текущий ремонт жилья, вывоз ТБО, захоронение ТБО производится непосредственно на расчетный счет организации, которая данные услуги оказывает в порядке, установленном отдельным договором между Управляющей компанией и Исполнителем. Размер платы за захоронение ТБО рассчитывается и предъявляется отдельным платежом из расчета утвержденного норматива накопления ТБО на количество проживающих граждан и на стоимость захоронения 1 м³ ТБО.

4.7. Плата за жилое помещение, коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. В случаях определенных настоящим договором, когда расчеты производятся непосредственно с Поставщиками (Исполнителями) услуг, оплата производится на основании платежных документов предъявляемых Поставщиком (Исполнителем) услуг на его расчетный счет.

4.9. Оплата за электроэнергию потребленную приборами и оборудованием в местах общего пользования (на общедомовые нужды) производится на расчетный счет управляющей организации, в порядке определенном на общем собрании собственников. В случае не принятия такого решения исходя из установленной мощности энергооборудования, в порядке установленным отдельным договором между Управляющей компанией и Поставщиком электроэнергии. При наличии прибора учета из расчета - объем потребленных ресурсов по показаниям прибора учета учитывающего электропотребление в местах общего пользования пропорционально общей площади занимаемых жилых помещений (квартир) на тариф за электроэнергию. Оплата за электроэнергию потребленную на общедомовые нужды оплачивается отдельным платежом независимо от факта проживания.

4.10. В период осуществления ремонта, замены, поверки прибора учета, неисправности, хищении прибора учета и пр. начисление за электроэнергию производится в порядке, установленном отдельным договором между Управляющей компанией и Поставщиком электроэнергии.

4.11. В случае неполучения Собственником счет - квитанции за содержание и ремонт общего имущества дома, вывоз ТБО, захоронение ТБО, электроэнергию на общедомовые нужды - Собственник самостоятельно производит оплату в кассу Управляющей компании до 10 числа месяца следующего за истекшим.

4.12. Оплата услуг предусмотренных п.3.1.5. осуществляется на основании прейскуранта цен утвержденного

управляющей организацией.

4.13. Обязательство по оплате считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации (Исполнителя).

4.14. В случае невозможности исполнения работ (услуг) по настоящему договору по вине собственника (нанимателя) либо лиц совместно с ними проживающих, оплата по договору производится в полном объеме собственником (нанимателем).

4.15. В случаях предусмотренных законодательством РФ, когда оплата за коммунальные услуги должна будет производиться собственниками (нанимателями) жилых помещений на основании показаний общедомовых приборов учета, либо в случаях установки и приема приборов учета учитывающих объемы коммунальных ресурсов необходимых на общедомовые нужды, Управляющая компания уведомляет собственников, об изменении порядка платы по договору, через уполномоченное лицо (старшего по дому либо старшего по подъезду). С момента уведомления измененный порядок оплаты является обязательным к исполнению всеми собственниками (нанимателями) жилья.

4.16. В случаях предусмотренных законодательством РФ, когда оплата за коммунальные услуги должна будет производиться собственниками (нанимателями) жилых помещений на основании показаний общедомовых приборов учета, либо в случаях установки и приема приборов учета учитывающих объемы коммунальных ресурсов необходимых на общедомовые нужды, Управляющая компания уведомляет собственников, об изменении порядка платы по договору, через уполномоченное лицо (старшего по дому либо старшего по подъезду). С момента уведомления измененный порядок оплаты является обязательным к исполнению всеми собственниками (нанимателями) жилья.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба, в порядке установленном законодательством РФ.

5.3. Собственник и Управляющая компания освобождаются от ответственности по настоящему Договору при наступлении форс-мажорных обстоятельств.

5.4. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора, за ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий Собственника либо иных лиц совместно с ним проживающих; за ущерб, причиненный Управляющей организации, установленный судебными решениями по искам третьих лиц.

5.5. «Управляющая организация» не отвечает за сохранность имущества, техническое состояние, пожарную безопасность мест общего пользования дома, в т.ч. подвальные помещения, занятых «Собственниками (нанимателями)» под кладовки и другие личные цели.

5.6. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, а также за неисполнение (ненадлежащее исполнение) предписаний управляющей компании последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.7. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.9. В случае, если Собственник помещений имеет задолженность превышающую три ежемесячные оплаты по договору, Управляющая компания вправе произвести отключение внутридомовых инженерных коммуникаций, принадлежащих Собственнику, от коммуникаций жилого дома, до погашения задолженности по договору. Предупреждение об отключении направляется за десять календарных дней.

5.10. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании, которые возникли не по поручению Собственников.

5.11. Управляющая компания несет ответственность за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома с момента принятия на себя обязательств по техническому обслуживанию дома.

5.12. Управляющая компания не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору Собственниками.

6. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров с инициативной группой избранной на общем собрании собственников, в случае не урегулирования отношений разногласия разрешаются на общем собрании собственников помещений.

6.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

- 6.4. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.
- 6.5. Управляющая компания за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников многоквартирного дома.
- 6.6. Независимо от причин расторжения договора Собственник и Управляющая компания обязаны исполнять свои обязательства до момента окончания действия договора.
- 6.7. Расторжение договора не освобождает Собственника от оплаты задолженности по настоящему договору.

7. Особые условия

- 7.1. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных Договором, в т.ч. возникших по объективным причинам, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Собственником дополнительно.
- 7.2. Контроль за исполнением Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется собственниками в рамках действующего законодательства.
- 7.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.
- 7.4. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.
- 7.5. Запрещается без предварительного согласования с управляющей компанией находится на тех.этажах (чердаках), крыше.
- 7.6. Запрещается самостоятельно, без предварительного согласования с управляющей компанией проводить работы на инженерных сетях, оборудовании общего имущества многоквартирного дома.
- 7.7. В случае отказа в допуске в помещение (жилое, нежилое, тех.подполье, тех.этажи) для выполнения работ (услуг), составляется акт об отказе в предоставлении допуска. Отказ лица не предоставляющего допуск в помещение от подписания составленного акта, а равно отказ от присутствия при его составлении отражается в акте и не является основанием для признания его недействительным.
- 7.8. Контроль за надлежащим исполнением предоставляемых услуг осуществляет уполномоченные лица, избранные на общем собрании из числа собственников жилья.
- 7.9. Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Отчет представляется письменно в через представителей собственников, объявлением в помещении Управляющей компании или через Интернет - сайт управляющей компании.
- 7.10. Документы о выполненных работах, подписываются представителем собственников либо одним из собственников жилого дома и возвращаются Управляющей компании. Если в 3-х дневный срок с момента предъявления документов о выполненных работах Управляющая компания не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми. В случае отказа или невозможности выполнять уполномоченным лицом эти функции они делегируются одному из собственников помещений.

8. Прочие условия

- 8.1. Собственник и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- 8.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и распространяет свое действие с «01» января 2011 г. по «31» декабря 2013г.
- При отсутствии заявления на расторжение договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год и на тех же условиях.
- 8.3. Неотъемлемой частью договора являются:- приложение №1 «акт разграничения»

приложение № 1

АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО "Управляющая Компания жилищным фондом" с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем "Собственник" и составлен о нижеследующем:

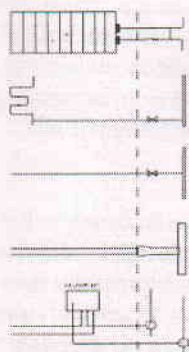
1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между "Управляющей организацией" и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. «Собственник» несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности «Собственник» а (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств «Собственника»*.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности "Обслуживающая организация", (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных «Собственником» за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5. В случае ограничения «Собственником» доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности "Обслуживающая организация", ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств «Собственника»*

6. При привлечении «Собственником» сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности «Собственника» и/или "Обслуживающая организация", ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других «Собственников», имуществу "Обслуживающая организация" или третьих лиц, несет «Собственник». Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств «Собственника»*.

* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.



Отопление отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым св-м соединениям на стояках

ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в жилом помещении (квартире)

ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в жилом помещении (квартире)

КНС до первого раструба в жилом помещении (квартире)

Эл.сеть до индивидуального (общего (квартирного)) электросчетчика

Подписи сторон:

ООО "Управляющая Компания
жилищным фондом" ИНН 3102020629
308510 Белгородская обл., Белгородский р-н
П. Разумное, ул. Скворцова, 6
тел. (4722) 59-56-41



Директор В.П. Кашкин / Кашкин В.П.

Собственники

Александр Петрович Петров

Настоящий договор утвержден общим собранием "Собственников" жилого дома
N 6 по ул. Скворцова, д. 6 п. Разумное
(протокол от "04" июня 2011 года).

Председатель собрания В.П. Кашкин / Валентина С.Н.

Секретарь собрания В.П. Кашкин / Петрова С.Н.