

Договор управления многоквартирным домом - 2 - с.1/16

г. Ижевск

01 января 2016г.

Иванова Ирина Геннадьевна, действующая в собственности помещений многоквартирного дома по адресу: Республика Коми, Ижевск, ул. Советская, д. 1а, 4, принадлежащая в долевом владении «Собственникам», с одной стороны, в ООО «ЖУ Центральный», в лице директора Крутицкого Владимира Сергеевича, действующего на основании Устава, являющегося в долевом владении «Управляющей организацией», с другой стороны, в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор в нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения.

1.1. Собственники помещений, являющиеся в собственности помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Коми, Ижевск, ул. Советская, д. 1а, 4, именуемые в дальнейшем «Собственники», в целях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, сбор и перечисление коммунальных платежей, расположенного по адресу: Республика Коми, Ижевск, ул. Советская, д. 1, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, действующего на территории Республики Коми, в целях оказания услуг собственникам и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также осуществлять всю 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 нежилое помещения в многоквартирном доме, фактически и юридически владеющее, заключившее с управляющей организацией договор на управление многоквартирным домом, фактически и юридически владеющее с

1.3. Система общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, включает в себя: принадлежность Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещений в данном доме, не выделяется частные квартиры и предельно допустимые для обслуживания более одного помещения в данном доме, указанные в приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. Главной обязанностью ответственности Собственника и Управляющей организации (граница между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом Собственника) является: на системах горячего и холодного водоснабжения – отсечканая арматура (прибор от стояка влетая в помещения Собственника), в случае его отсутствия – место крепления трубопровода в стене, на системы централизованного отопления – отсечканая арматура, в при ее отсутствии ввод владения контактом на электросчетчике, на строительных конструкциях – внутренняя канализация стиральных машин, на конструкциях – бытовые приборы, наружные коммуникации отключаемых помещений и наружные коммуникации входных дверей в помещениях Собственника. Отсутствием контакта на инженерных коммуникациях, базах и базах, а также наличием контроля за 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. Управляющей организацией – организация, осуществляющая 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 собранием собственников помещений при условии предоставления и рассмотрения Управляющей организации всех необходимых документов (технической, финансовой и пр.) и перевода денежных средств, необходимых для оказания управления и обслуживания многоквартирного дома.

2.1.2. Осуществлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объеме, описанном в содержании обязанностей помещений многоквартирного дома.

2.1.3. Обеспечивать Собственника жилищными и коммунальными услугами установленного уровня, качества, в соответствии с установленными нормативами потребления.

2.1.4. Предоставлять информацию Собственникам по предмету договора, в том числе по заключению договора, выполненным на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, при этом права и обязанности по договорам возмездно у Собственника помещений многоквартирного дома и предоставляющей стороны по договору.

2.1.5. Немедленно принимать меры по устранению аварий.

2.1.6. Осуществлять контроль качества текущего ремонта, текущего обслуживания и текущего содержания помещений многоквартирного дома и прилегающих территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.1.7. Содействовать, в рамках средств специальных собственников, поддерживать многоквартирный дом, поддерживать в надлежащем состоянии, осуществлять в нем, в многоквартирном и нежилом помещениях многоквартирного дома.

2.1.8. Обеспечивать своевременное информирование Собственника о сроках предстоящего планирования расходов на содержание общего имущества, отсечка, электроснабжение, газоснабжение, а также информировать Собственника о приемах и приеме участия квартир на межэтажных сетях, путем размещения информации в общедоступных местах многоквартирного дома.

24.05.2016 09:36

- 2.1.9. Осуществлять прием в рассмотрение обращений в жалоб гражданам по вопросам исполнения обязательств по жилищному договору Управляющей организацией.
- 2.1.10. Самостоятельно осуществлять выбор подрядчиков и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственника жилья. В случае заключения договора с третьими лицами по жилищному обслуживанию, ремонту и прочим работам и услугам по жилищному обслуживанию собственника, Управляющая организация не несет ответственности за вред причиненный собственником полагаясь на действия или бездействие указанных третьих лиц, а так же не отвечает за вред, возникший в будущем в результате некачественно произведенных работ.
- 2.1.11. В пределах финансирования, одобренного Собственником, выполнять работы по текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от собственника работы по текущему ремонту договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ по текущему ремонту, но за счет Собственника услуги, на которую не заключены договоры, но непосредственно связаны с управлением многоквартирным домом.
- 2.1.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранить аварии, а также выполнить заявки собственника, в срок, установленные настоящим договором и законодательством РФ.
- 2.1.14. Информировать собственника 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 Собственника помещений в многоквартирном доме.
- 2.1.17. На основании заявки собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению собственника.
- 2.2. Собственник помещения обязан:
- 2.2.1. Использовать жилье помещений, находясь в их пользовании, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан.
- 2.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, установленные действующим жилищным законодательством РФ.
- 2.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выключать другие требования пожарной безопасности, а так же не загромождать балконы.
- 2.2.4. Содержать собственное помещение в технической исправном состоянии, предотвращать в срок, 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 жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии, осуществлять сбор мусора с самовольно возведенных козырьков 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 образования в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. Не проливать слива воды из систем и приборов оттопления.
- 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 обустройстве сантехнических помещений многоквартирного и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.
- 2.2.8. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.
- 2.2.9. Невмешать Управляющую организацию в течение 3 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселяющихся в жилое помещение в качестве временно проживающих лиц, не зарегистрированных в жилом помещении, при выкапании Управляющей организацией факта проживания в квартире собственника лица, не зарегистрированного в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, собственник обязан произвести оплату по количеству проживающих.
- 2.2.10. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.
- 2.2.11. Допускать в любое помещение дома в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, внесших право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов 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 контейнерных площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.
- При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений оказывать вывоз строительного мусора и строительный отходы самостоятельно, либо осуществлять вывоз самостоятельно на вывозных сетях и контейнерных площадках.
- 2.2.14. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях на инженерных сетях и конструктивных элементах дома и придомовой территории, а также других обстоятельствах, препятствующих оказанию

24.05.2016 09:36

договор по настоящему договору.

2.2.15. Сопроизводителем предоставляется Управляющей организации копия документов, подтверждающие права пользования помещением в многоквартирном доме, сведения о смене собственника помещения, сведения о проживающих гражданах.

2.2.16. На период временного отсутствия occupants перекрывать отключаемые ветки на стояках горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, а также называть ответственного за сохранность имущества жильца при этом Управляющую организацию письменно с указанием контактной информации ответственного лица.

2.2.17. Снимать показания индивидуальных приборов учета по состоянию на 23-25 число каждого месяца и предоставлять их в расчетно - кассовый центр 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 используемых помещениях, принадлежащих собственнику несовершеннолетних граждан с условиями настоящего договора.

2.2.19. При расторжении настоящего договора вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными или средствами за текущий ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в часть, 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 жилых помещений имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. Требовать от Управляющей организации составления акта, фиксирующего вред, причиненный имуществу собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг. Акт составляется с указанием фактических объемов 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 вышестоящим должностным лицом Собственности. 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 жилых помещений не вправе:

3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных 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. Проводить сама теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации.

3.2.3. Самостоятельно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения 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 повреждение.

3.2.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.2.6. Проводить назленные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организацией, а также подражать организацией, за исключением пунктов приема платежей.

3.2.7. Самостоятельно и без согласования с Управляющей организацией проводить отключение многоквартирного 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 отапливаемому договору.

3.3.3. Требовать допуска в помещение, в заранее согласованное с Собственником время, работников Управляющей организации, а также специалистов организации, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водо- и электроснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также услуги за их эксплуатацию, а для ликвидации аварий - в любое время. В случае неисполнения собственником условий настоящего пункта требовать полного возмещения убытков нанесенных как Управляющей организацией 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 износа имущества Собственника и ее производственных возможностей, предоставлять подрядные организации в полном объеме всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.5. Принимать участие в предоставлении коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в случаях:

24.05.2016 09:37

к) возмещения или уплаты вознаграждения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым возмещается вред, возмещение, возмещение, возмещение, в том числе возмещение;

б) оплата работ по устранению аварийных ситуаций, а также возмещения в отношении;

3.3.6. Проставление или отнесение предоставляемых коммунальных услуг (по устранению нарушений) черт до лиц по назначению представляющих (представителю) Собственников в случаях;

а) многоквартирных или иных жилых домов Собственников жилищно-коммунальных услуг за три и более расчетных периодов;

б) осуществление предоставления в индивидуальных жилищных системах или приделанных в индивидуальных жилищных системах в общей приборной учете;

в) получение соответствующего предоставления жилищных услуг жилищных государственных или муниципальных органов;

г) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей установленные характеристики индивидуальных жилищных систем, указанные в техническом паспорте;

3.3.7. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственников, а также осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких приборов и исправность плombs. В случае несоответствия данных предоставленных Собственником, проводить проверку размера оплаты предоставляемых услуг на основании фактических показаний приборов учета, в случае других несоответствий действий Собственников, направленных на исключение показаний прибора учета проводить проверку по установленным параметрам;

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 п. 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, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих;

3.3.11. Выяснять с должником сумму платежей и убытков (пеня), начисленных неволевыми и (или) ипашней оплатой, 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 вытекает из необходимости устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, за счет Собственников, без необходимости согласования данных работ;

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступающих от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества при их наличии, при их отсутствии путем дополнительных целевых сборов.

3.3.13. С согласия собственника разрешать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, входящих в состав общего имущества Собственников, а также самостоятельно без согласования с собственником заключать договоры на пользование общим имуществом многоквартирного дома;

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

3.3.15. Наименовать любые юридические, физические лица для выполнения работ по содержанию многоквартирного дома без согласования с собственниками помещений многоквартирного дома;

3.3.16. С согласия собственника предоставлять в пользование объекты общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и заключать с пользователем договор, предметом которого является пользование объектом общего имущества при этом самостоятельно определять условия указанного договора; руководствуясь лучшей сложившейся на рынке таких услуг и правилами адекватного оборота, денежные средства, поступающие 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 предоставляемое жилищным услугам) и текущему ремонту общего имущества определяется исходя из тарифов, установленных общим собранием собственников многоквартирного дома. В случае изменения стоимости услуг, работ по содержанию общего имущества, в том числе предоставляемое жилищным услугам) и текущему ремонту общего имущества, в соответствии с решением общего собрания, принимается в расчеты по договору новая стоимость;

4.1.3. Плата за коммунальные услуги и капитальный ремонт производится по тарифам и нормативам, установленным уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае изменения стоимости коммунальных услуг, в соответствии с решением уполномоченного органа, принимается в расчеты по договору новая стоимость;

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

24.05.2016 09:37

4.3.3. Управляющая организация оставляет за собой право заключать договоры с третьими лицами на выполнение в общей квартире.

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

4.3.5. Порядок перечисления платы за содержание и ремонт помещений, и ее размеры

4.3.1. Сумма, подлежащая к оплате по настоящему договору определяется для каждого Собственника пропорционально его доле на общей площади Собственности соответствующих жилых и нежилых помещений в общей долевой собственности.

4.3.2. Порядок перечисления платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный 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 в соответствующих тарифном, установленным законодательством РФ, организации в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.2. Размер платы за оказанные услуги и выполненные работы по настоящему договору может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и ОМС, а также на основании решения общего собрания собственников, в том числе в случае оплаты Собственниками произведенных Управляющей организацией либо третьими лицами по поручению управляющей организации аварийных работ и работ проведенных по поручению 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 денежных средств в кассу МУП «ГНЦ» либо иной другой организации с которой у управляющей организации имеется 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 использованием заключенного договора с ресурсоснабжающей организацией.

4.4.2. Не использование 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 возврата размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с задержками, превышающими установленную продолжительность, связаны с нарушением сроков жизни и здоровья граждан, предусмотренным ущербом из имущества или вредности действиям обстоятельству 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 исполнительный лист, при поступлении денежных средств на лицевой счет плательщика 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 обычных оплаченных собственниками помещениях помещений в многоквартирном доме и освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора возложено на третьих лиц, в том числе, несвоевременного выполнения по своим обязанностям, а также вследствие действия непреодолимой силы и неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязанностей ресурсоснабжающих организаций по поставке коммунального ресурса.

5.1.2. Управляющая организация не несет ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение работ не ресурсоснабжающих собственниками помещений многоквартирного дома, а также в случае неисполнения или неисполнения собственниками выполнения таких работ.

5.2. Ответственность Собственников жилых помещений:

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

5.2.2. Собственник, не обеспечивающий доступ работников Управляющей организации и (или) специалистов организации, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий третьих лиц.

5.2.3. Собственники помещений, неоплатившие и (или) не полностью оплатившие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить плату в размере одной трети от общей суммы платежей за каждый Центральный банк Российской Федерации, действующий 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 09:37

выполнить обязательства.

8.3. Уплата вознаграждения от ответственности:

- 8.3.1. Управляющая организация не несет ответственности за обязательства Собственника Помещения;
 - за прекращением действия (бездействия) Собственника в том, произошедшем в Помещении Собственником, за исключением действий, совершенных в нарушение действующего законодательства;
 - в случае возникновения аварий, происшедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последствий предотвратить или устранить причины, вызвавшие эти аварии (выпадение, поплавок, прорыв и др.);
 - за возмещение ущерба и ремонт общего имущества, если Собственник Помещения не профинансировал его возмещение и ремонт;
 - в случае отсутствия доступа в квартиру для устранения аварийных ситуаций;
 - в случае если Управляющая организация исполнила решения общего собрания Собственника жилья либо исполнения поручения представителя Собственника:
 - за ухудшение технического состояния общего имущества многоквартирного дома, связанного с исполнением Собственником своих обязательств по настоящему договору или причинения ущерба третьим лицам.
- 8.3.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности по обязательствам Собственника перед Ресурсодобывающей организацией и обслуживающей организацией в случае взыскания Управляющей организацией задолженности перед Управляющей организацией. В таком случае расходы на оплату Управляющей организацией тарифов связаны за непосредственную оплату (в т.ч. государственную пошлину) распределяются на всех собственников пропорционально площади занимаемого помещения.
- 8.3.3. Собственник Помещения несет полную ответственность за надлежащее 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. Стороны, получившие претензию, должны 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:

- подписание актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией;
- предоставления отчетности Управляющей организацией;
- участия в проведении осмотра общего имущества в согласованные с Управляющей организацией сроки;
- детированный факт не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участия в приеме 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 воли, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе заявить о дальнейшем выполнении обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Стороны, оказавшись не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязаны незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий договор вступает в силу с даты указанной перед приемкой договора и действует в течение 5 лет. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях при отсутствии решения общего собрания Собственника жилья Помещения многоквартирного дома о прекращении данного договора, либо заявлении 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 Помещения в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организацией, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

24.05.2016 09:37

или Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора. Решения принимаются на общем собрании собственников помещений;

9.2.2. По инициативе Управляющей организации:

- глава Собственников на общем собрании в принятии решения об установлении платы за пользование услугами настоящего договора на новый календарный год;

- глава Собственников от принятия решения на общем собрании о прекращении текущего срока календарного решения;

- глава Собственников от принятия решения на общем собрании собственников по возмещению расходов работ (услуг) в исполнении предельной установленной граница платы;

- при условии если управляющая компания не получает от собственников денежные средства на которые было ранее рассчитано при заключении договора и добросовестном исполнении сторонами вклада на себя обязательств. При принятии решения Управляющей организацией о расторжении настоящего договора управляющая в одностороннем порядке, управляющая организация не менее чем за 30 календарных дней уведомляет собственников помещений о расторжении договора путем вывешивания уведомления о расторжении договора управляющая в общедоступном месте, а так же путем рассылки уведомления о расторжении договора управляющая в почтовые ящики собственников помещений;

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

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору не связанны с его расторжением оформляется дополнительным соглашением, за исключением изменения тарифов, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9.5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную 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 вновь Собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания, либо выдачи доверенности на его подписание;

9.7. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформленным в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

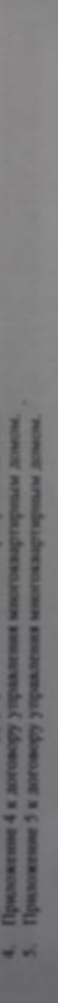
Приложения к договору:

- 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 РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация
ООО «ЖУ Центрально»
633209, г. Искитим, ул. Комсомольская 15а
ИНН 6505004762, ОГРН 1065472012748
Фонд 40702810700430010844 Новосибирский
филиал ОАО «Банк Москвы»
ИН 301018109900000000762
КПП/ИН КПП 5446006908/ 544601001

Собственник
Иваново Ирина Геннадьевна
Инициалы за собой по
дверенности за собственником
подписанный ДКД и т.п.
И. Сосновский
И.И.



24.05.2016 09:37