

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

г. АНАПА

"01" декабря 2014 года

ООО «Управление домами» ОГРН 1102301001791, ИНН 2301074673, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Ореховского Максима Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Товарищество собственников жилья «Домашний очаг» созданное в многоквартирных домах по адресу: 353451, Краснодарский край, г. Анапа, ул.Лермонтова, д. 116 А, 116 В, 116 Г (далее – Многоквартирные дома), именуемое в дальнейшем «ТСЖ», действующее по поручению, от имени, за счет и в интересах членов ТСЖ и собственников помещений в Многоквартирном доме, не являющихся членами ТСЖ, в лице председателя правления Мельникова Любовь Федоровна, действующего на основании Устава и Протокола общего собрания № 1/2014 от 30.10.2014, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания членов ТСЖ, указанного в протоколе от «30» октября 2014 г. № 1/2014 хранящегося в ТСЖ «Домашний очаг».

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Краснодарского края.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирных домах, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирных домах.

2.2. Управляющая организация по заданию ТСЖ обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирных домах по

адресу: 353451, Краснодарский край, г. Анапа, ул.Лермонтова, д. 116 А, 116 В, 116 Г, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам (а также членам семьи собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений) в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.4., осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества и характеристика в Многоквартирных домах, в отношении которых осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном договоре.

2.5. Место исполнения договора: Краснодарский край г-к Анапа.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Заключение договора с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг собственникам (нанимателям, арендаторам) помещений в Многоквартирных домах в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение квартир и МОП,

г) газоснабжение.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.5. Информировать ТСЖ о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров в порядке оплаты услуг. Указанные в п.п. 3.1.4. договоры заключаются после согласования их с ТСЖ.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых отходов, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) помещения(й), в объёмах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором. Начисление за потребленные коммунальные услуги производится по показаниям коллективных приборов учета. Начисление за вывоз ТБО, КГМ производится по квадратуре, независимо от использования помещения собственником.

3.1.7. Принимать от собственников плату за содержание и техническое обслуживание общего имущества, коммунальные и другие услуги в кассу предприятия или на расчетный счет.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирных домов и уведомить Собственников помещений и ТСЖ о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ТСЖ в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении №2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.11. Организовать и вести прием собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, и рассматривать претензии ТСЖ, предложения, заявления и жалобы Собственника (нанимателя, арендатора), вести их учет, принимать меры, необходимые

для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 2 рабочих дней с даты их получения направить соответственно ТСЖ, собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа. Уведомить ТСЖ и Собственников (нанимателей, арендаторов) о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.12. Направлять Товариществу при необходимости предложения о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ТСЖ и Собственникам помещений в многоквартирном доме (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения.

3.1.14. Предоставлять ТСЖ и/или Собственнику или уполномоченным им лицам по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества. В случае смены собственника (нанимателя или арендатора, если таковые уполномочены на внесение платы согласно п. 3.1.7.) помещения в 10-ти дневный срок предоставить ТСЖ сведения о новом собственнике (нанимателе, арендаторе) с учетом проживающих с ним членов семьи.

3.1.15. Информировать ТСЖ и Собственников помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (ТСЖ – путем направления извещения), а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.16. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить ТСЖ и Собственников помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.17. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.18. В течение действия указанных в Приложении № 3 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ Управляющей организацией, выявленные в процессе эксплуатации

Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток или дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение и вина ее бесспорна. В случае виновности производителя материалов, оборудования, устройств и т.д., ответственность несет производитель.

3.1.19. Информировать в письменной форме ТСЖ и Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и иные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.20. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 5 числа следующего за оплачиваемый месяц. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.21. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.23. Не менее чем за три дня до начала проведения текущих работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.24. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п.3.1.7. настоящего Договора) или ТСЖ производить сверку платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.25. Предоставлять ТСЖ отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до

истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.25. Вести реестр собственников.

3.1.26. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирных домах или помещению(ям) Собственника.

3.1.27. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.28. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников помещений по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение или оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.29. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.30. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему договору; составить Акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты

по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору.

3.1.33. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.34. Управляющая организация не несет ответственность за качество работ, материалов, произведенных, установленных до начала действия договора.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать от ТСЖ и/или Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором) и/или ТСЖ, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой по месту исполнения Договора: Краснодарский край г-к Анапа.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1.-4.2. Договора к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения общему собранию членов ТСЖ по установлению :

- размера платы за содержание и обслуживание общего имущества Собственников в принадлежащих им Многоквартирных домах на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и работ направить Собственнику дополнительное соглашение с обновленными приложениями №3 к настоящему Договору для подписания.

- перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями №3 к настоящему Договору, на очередной год.

3.2.6. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления и сбора платежей за помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений Многоквартирных домах, уведомив о банковских реквизитах данной организации ТСЖ и Собственника (нанимателя, арендатора) .

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений Многоквартирных домах, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.3. Собственники ТСЖ обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение(я), находящееся в собственности (пользовании), коммунальные и иные услуги с учетом всех пользователей услугами, установленные по решению общего собрания членов ТСЖ, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирных домах, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.4. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится - размещается на информационных стендах в подъездах, на сайте Управляющей организации.

3.3.5. Организация общих собраний собственников помещений по вопросам использования общего имущества (п. 3.1.30.).

3.3.6. Обеспечить выполнение собственниками помещений требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в ТСЖ или заключенных с ТСЖ договоров:

3.3.6.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание, обслуживание общего имущества, коммунальные и иные услуги с учетом всех пользователей услугами, установленные по решению общего собрания членов ТСЖ, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.6.2. 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 Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.6.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирных домах;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы,

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 9.00 час. до 19.00 час.),

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.6.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения организовать самостоятельно или оплатить сверх платы вывоз крупногабаритных и строительных отходов, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.6.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения: о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О.

ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.6.8. При наличии вступившего в силу решения суда о взыскании задолженности с собственника (ов) по оплате коммунальных и иных услуг, а так же любых платежей в пользу Управляющей компании, данная задолженность взыскивается в первоочередном порядке.

3.4. Собственники ТСЖ имеют право:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с управляющей организацией и(или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

3.4.2. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в приложениях к настоящему договору. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Требовать перерасчета размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации

от

06.05.2011

года

N

354.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт общего имущества, плата за коммунальные и иные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт общего имущества, устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению согласно ст.ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы устанавливается на общем собрании членов ТСЖ на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц.

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в приложениях №3 к настоящему Договору, определенной решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в суммарном исчислении объемов выполненных работ в течении всего периода обслуживания, по согласованным дефектным Актам, утвержденным сметам, и т.д.;

- стоимостью коммунальных ресурсов потребленных МКД по утвержденным тарифам.

4.3. Ежемесячная плата Собственника помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти или установленных федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, коммунальные и иные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. .

4.7. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные и иные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на

основании платежных документов, предоставляемых управляющей организацией. В случае отсутствия счета-извещения у собственника не освобождает его от своевременной оплаты за содержание общего имущества и потребленных коммунальных и иных услуг.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: Ф.И.О. собственника (при подписании «согласия на обработку персональных данных»), лицевой счет, расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и иные услуг за предыдущие периоды, при наличии решения судебного решения - присужденная сумма. Порядок погашения задолженности определяется ст. 319 ГК РФ.

4.10. Собственники вносят плату за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и иные услуги в кассу или на расчетный счет Управляющей организации.

4.11. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за содержание общего имущества, за отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае не выполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть перерассчитана по итогам года при уведомлении ТСЖ и Собственника (нанимателя, арендатора).

4.14. ТСЖ и/или Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течении 6 месяцев после выявления соответствующего

нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течении 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные и иные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.19. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.20. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.21. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника (нанимателя, арендатора) перед Управляющей организацией определяется в соответствии со ст. 319 ГК РФ.

4.22. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и

5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора:

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется ТСЖ и(или) собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора и(или) собственника помещения (нанимателя, арендатора) составляется в случаях:
- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).
Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником (нанимателем, арендатором) за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, ТСЖ, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены или представителя ТСЖ. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку, второй передается представителю ТСЖ.

6.6. Принятые решения ТСЖ о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по

договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе Управляющей организации,** о чём ТСЖ и Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае если:
- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
 - собственники помещений в Многоквартирном доме, являющиеся членами ТСЖ, на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
 - ТСЖ, собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;
 - в связи с решением Управляющей компании.

б) По инициативе ТСЖ в случае:

принятия общим собранием собственников помещений или членом ТСЖ решения соответственно о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

систематического нарушения управляющей организацией условий настоящего договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 3 к настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 7.1.1. настоящего Договора.

- 7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением ТСЖ, Собственников (нанимателей, арендаторов) должна уведомить органы исполнительной власти.
- 7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, ТСЖ и Собственниками.
- 7.5. Расторжение договора не является основанием для ТСЖ, Собственника (нанимателя, арендатора) в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
- 7.6. В случае переплаты ТСЖ, Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить ТСЖ, Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты. Получить от ТСЖ, Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.
- 7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. К обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в

многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.2. 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 возмещения возможных убытков.

9.3. 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.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на один год(а) и вступает в действие с момента его подписания.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях / или иных по п. 3.2.5. Договора.

10.3. Срок действия договора может быть продлен на 3 месяца, если другая организация, управляющая многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и(или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 19 страницах и содержит 5 приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирных домах:

1.1 по адресу г. Анапа, ул. Лермонтова 116А на _____ листах;

1.2 по адресу г. Анапа, ул. Лермонтова 116В на _____ листах;

1.3 по адресу г. Анапа, ул. Лермонтова 116Г на _____ листах.

2. Перечень технической документации на Многоквартирные дома и иных связанных с управлением многоквартирными домами документов:

2.1 по адресу г. Анапа, ул. Лермонтова 116А на _____ листах;

2.2 по адресу г. Анапа, ул. Лермонтова 116В на _____ листах;

2.3 по адресу г. Анапа, ул. Лермонтова 116Г на _____ листах.

3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирных домах по адресу: г. Анапа, ул. Лермонтова 116А, 116В и 116Г на 5 (пяти) листах.

4. Сведения о собственниках по правоустанавливающим документам и их доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме:

4.1 г. Анапа, ул. Лермонтова 116А на 3 (трех) листах;

4.2 г. Анапа, ул. Лермонтова 116В на 6 (шести) листах;

4.3 г. Анапа, ул. Лермонтова 116Г на 9 (девяти) листах.

5. Сведения о собственниках по правоустанавливающим документам в гаражах, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Лермонтова, д. 116 А и 116Г на 3 (трех) листах.

6. Перечень минимальных услуг на _____ листах.

Реквизиты сторон:

Товарищество собственников жилья

«Домашний очаг»

Юридический адрес:

Краснодарский край, г. Анапа, ул. Лермонтова, д. 116А

Фактический адрес:

Краснодарский край, г. Анапа, ул. Лермонтова, д. 116А

ИНН 2301067355/КПП 230101001

ОГРН 1082301001892

р/с 40703810300540000001

ОАО КБ «Крайинвестбанк»

г. Краснодар

Кор. сч. 30101810500000000516

БИК 040349516

ООО «Управления домами»

г-к Анапа, мкр.12 , д.33 оф. 7

тел. 8-86133-3-51-86

Эл. адрес upravlениedomami@mail.ru

ИНН 2301074673 КПП 230101001

ОГРН 1102301001791

р/с 40702810900450000078

ООО «КУБАНЬ КРЕДИТ»

г.Краснодар

к/с 30101810200000000722

БИК 040349722

З.И. Водарова О.И.
М.П. Ореховский М.Л.
В.И. Ореховский М.Л.
М.П. Ореховский М.Л.
М.П. Ореховский М.Л.
М.П. Ореховский М.Л.

Директор Ореховский Максим Леонидович

/Ореховский М.Л./

