

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
(между ООО «Управление домами» и собственником помещения)

г-к Анапа

« _____ » _____ 2012 года

ООО «Управление домами», в лице директора Ореховского М.Л., именуемое в дальнейшем «Управляющий» действующий на основании Устава и Протокола № 1 от 01.04.2012 года, и собственник помещения (уполномоченное им лицо) _____

паспорт серия _____ № _____ выдан _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: г-к Анапа ул. Объездная 5 «А», помещение № _____, документ подтверждающий право собственности:

1.2. Общее имущество (места общего пользования • МОП) в многоквартирном доме (МКД) - принадлежащие Собственнику помещений на праве общей долевой собственности 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 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 благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в техническом паспорте на строение № _____ от " _____ " _____ г.

1.3. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым (нежилым) помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Иное лицо, пользующееся жилым (нежилым) помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.4. Управляющий – директор управляющей компании, нанятой для управления домом и обеспечению заключению договоров на предоставление коммунальных и иных услуг.

1.5. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению и оказанию иных услуг. В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от имени и за счет Собственника.

1.6 Высший орган управления многоквартирным домом - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между общими собраниями, органом Управления многоквартирным домом является Совет дома.

1.7. Начисление, расчет, информационный обмен с Управлением социальной защиты для начисления субсидий, перерасчет при недопоставке или отсутствии жилищно-коммунальных и иных услуг, сбор сведений по поступившим платежам за жилищно-коммунальные и иные услуги от Собственника осуществляется бухгалтером Управляющего.

1.8. При наличии задолженности по оплате за жилищно-коммунальные и иные услуги и жилое (нежилое) помещение, Собственник несет ответственность в соответствии с законодательством

1.9. Единый платежный документ - документ, в соответствии с которым Собственник производит оплату за жилищно-коммунальные и иные услуги, оказываемые Управляющим и Исполнителями по настоящему договору – СЧЕТ-ИЗВЕЩЕНИЕ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, представление интересов Собственника при заключении договоров на предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает (при условии оплаты Собственником в едином платежном документе):

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовой территорий.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системе водоснабжения (регулировка грехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек: очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт кровли;

б) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

в) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъезде;

г) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

д) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

ж) ремонт труб наружного водостока;

з) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснеженного снега -1 раз в сутки;

- посыпка территорий противогололедными материалами -1 раз в сутки;

- подметание территорий в дни без снегопада -1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора -1 раз в двое суток;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см -1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора -1 раз в двое суток;
- промывка урн -1 раз в месяц;
- уборка газонов -1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений – по мере необходимости;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков -1 раз в двое суток; -стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев -1 раз в год;
- протирка указателей - 2 раза в год.

2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

- а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:
 - нижний этаж – 3 раза в неделю;
 - выше первого этажа - 1 раза в неделю;
- б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц;
- влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;
- мытье окон -1 раз в год;
- в) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 1раз в год;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков -1 раз в месяц.

2.2.3.5. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования осуществляется согласно титульного списка (утвержденного плана).

2.2.3.6. Капитальный ремонт дома осуществляется при наличии решения общего собрания, принятого в установленном законом порядке либо решение уполномоченного органа местного самоуправления в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ, РТ, органа местного самоуправления.

2.2.3.7. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.2, может проводиться как Управляющим, так и третьими лицами на основании заключенных договоров и может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.3. Перечень жилищно-коммунальных и иных услуг, по предоставлению которых Управляющий заключает договора с Исполнителями от имени и за счет Собственника:

2.3.1. Холодное водоснабжение, канализование (водоотведение), вывоз и утилизация мусора, электроснабжение, дератизация, дезинсекция), содержание дымоотводящих, вентиляционных устройств и каналов, обслуживание внутридомовых сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

2.3.1.2. Перечень иных видов работ и услуг необходимых для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, по предоставлению которых Управляющий вправе заключать договора с Исполнителями от имени и за счет Собственника в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, определяется Управляющим самостоятельно и не требует внесения изменений в настоящий договор.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в п. 2.2. настоящего договора выполняется управляющим при наличии или достаточности денежных средств на проведение указанных работ и отсутствии задолженности Собственника.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

- 3.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее, чем через 10-ть дней с момента принятия решения общим собранием о выборе управляющей организации:
 - обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
 - обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
 - обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в

многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами; контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги в жилое (нежилое) помещение; составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности с участием Совета дома; вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

- созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома;

- принимать все предусмотренные законодательством меры по взысканию с Собственника задолженности по оплате жилищных и иных услуг;

- ежемесячно до 10 числа следующего за отчетным месяцем, доводить единый платежный документ на оплату за жилищно-коммунальные и иные услуги, посредством вложения счета-извещения в почтовый ящик собственника.

Примечание: в случае не получения счета-квитанции до 10 числа следующего за отчетным месяцем Собственником или членами семьи Собственника (представителем, уполномоченным им лицом) по обстоятельствам не зависящим от Управляющего, от старшего по дому, ответственность в форме пени с несвоевременной оплатой за жилищно-коммунальные услуги возлагается на Собственника.

- своевременно информировать об изменении качества услуг и отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей за 1 -2 суток, кроме аварийных ситуаций;

- принимать заявки аварийного характера, по телефону 88613335186 или по адресу: г-к Анапа мкр.12 д.33 офис № 7 и обеспечивать их своевременное выполнение;

- предоставлять отчет о деятельности Управляющего в порядке, определяемом Общим собранием собственников помещений, в том числе об использовании денежных средств по статье содержание жилого жома.

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями договоров на поставку Собственнику жилищно-коммунальных и иных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.4. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов путем размещения информации на обороте единого платежного документа или на информационном стенде в подъезде дома.

3.1.5. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.6. По истечению срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные и иные услуги либо поручить прием платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги на основании возмездного договора с третьими лицами.

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение 2-х месяцев поручать Исполнителю, оказывающему коммунальные услуги, произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния

инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. Давать указание уполномоченным органам на снятие (постановку) с регистрационного учета при условии полной оплаты задолженности за жилищно-коммунальные и иные услуги.

3.2.5. Заключать договора с Собственниками нежилых помещений на возмещение ими расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных и иных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания" общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. 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 помещения. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные и иные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным на расчетный счет Управляющего или в кассу.

3.3.3. При внесении платы за жилищно-коммунальные и иные услуги с нарушением сроков, предусмотренных п.3.3.2 настоящего Договора, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

Примечание: В случае исправления платежного документа (в графе „К оплате») сумма пени начисляется на невнесенную сумму задолженности.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.5. Не производить переустройства, перепланировки жилого (нежилого) и подсобных помещений, балконов и лоджий, инженерного оборудования и сетей без предварительного оформления разрешающих документов, в установленном Законом порядке.

3.3.6. Не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, инженерного оборудования либо нарушающих нормальные условия проживания в других помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию.

3.3.7. Обеспечить беспрепятственный доступ в занимаемое помещение представителям Управляющего при проведении работ, необходимых для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.8. При смене собственника помещения (гражданско-правовые сделки) Собственник обязан в десятидневный срок уведомить Управляющего в письменном виде, обратившись непосредственно либо заказным отправлением и обеспечить полную оплату задолженности за жилищно-коммунальные и иные услуги. В случае не погашения суммы задолженности на момент прекращения права собственности в добровольном порядке, сумма задолженности взыскивается в судебном порядке.

3.3.9. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в отведенное для это место- контейнер.

3.3.10. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.11. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранителей электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.12. При производстве текущего и капитального ремонта занимаемого помещения и мест общего пользования в помещении, собственник предварительно уведомляет Управляющего не позднее, чем за 2 дня до производства работ для осуществления контроля. Вывоз строительного мусора и крупногабаритного мусора, образовавшегося при производстве работ, либо вывоз старой мебели, осуществляется Управляющим на возмездной основе на основании отдельного договора с Собственником.

3.3.13. Обеспечить устранение за свой счет повреждения помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования внутри помещения.

3.3.14. Производить утепление оконных и дверных проемов в помещении в целях сохранения тепла.

3.3.15. Производить прочистку канализации за свой счет, если засорение произошло по вине Собственника.

3.3.16. Передавать показания индивидуальных водомерных приборов учета, показания поквартирных приборов учета электроснабжения до 26 (двадцать шестого) числа месяца, указывая в платежном документе на оплату за жилищно-коммунальные и иные услуги.

3.3.17. Перечень иных видов работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, по предоставлению которых Управляющий заключил договора с Исполнителями от имени и за счет Собственника в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, оплачивается Собственником в соответствии с единым платежным документом.

3.3.18. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами, регламентирующими условия пользования жилыми помещениями,

3.4. Собственнику запрещается:

3.4.1. Переоборудовать внутренние инженерные сети без соответствующего разрешения.

3.4.2. Устанавливать, подключать без письменного разрешения **специализированной** организации и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.4.3. Нарушать имеющиеся схемы учета услуг.

3.4.4. Выносить в места общего пользования (лестничные клетки, тамбур, подъезд, мусоросборные площадки, места близко расположенные к мусоросборным камерам) крупногабаритный мусор (мебель, велосипед, санфаянс и т.д.).

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в установленных пределах, не допуская ограничение, злоупотребление или нарушение прав соседей (других Собственников).

3.5.2. Производить перепланировку самого помещения и подсобных помещений, остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном Законом порядке.

3.5.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными **нормативно-правовыми актами**.

3.5.4. Контролировать выполнение Управляющим обязательств по Договору в порядке, предусмотренном настоящим договором,

3.5.5. Собственник имеет право обращаться лично или через своего представителя с заявлением о несоответствии жилищно-коммунальных услуг установленным стандартам, в диспетчерскую службу Управляющего или Совет дома, а также с заявлением о неправильном начислении платы за жилищно-коммунальные и иные услуги.

3.5.6. Обоснованные требования, изложенные в заявлении, удовлетворяются Управляющим путем устранения причины нарушения услуг, не взимания либо снижения платы за соответствующие услуги.

3.5.7. Осуществлять добровольное страхование по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым

случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома. Плата за помещения и коммунальные и иные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание, включает в себя: плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом – 6 рублей с 1 квадратного метра и, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме – 6 рублей с 1 квадратного метра;
- 2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение помещений, электроснабжение МОП.
- 3) Иные услуги: лифт, вывоз ТБО, домофон, судебные.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт устанавливается решением общего собрания, а в случае отсутствия такого решения — решением Администрации МО г-к Анапа на соответствующий календарный год. Плата за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками утвержденными РЭК ДТЦ Краснодарского края и решением Администрации МО г-к Анапа на соответствующий календарный год.

4.3. Размер платы за работу и услуги, указанные в п.п. 4.2 настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. Управляющий обязан информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления единого платежного документа, на основании которых будет вноситься плата.

ПРИМЕЧАНИЕ:

- в состав платежей за потребление коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения включаются дополнительные объемы потребления по показаниям общих домовых приборов учета, используемые на общедомовые нужды (в частности, при осуществлении промывки систем центрального отопления, водоотведению, мытье мусоросборных камер, полив, уборка подъездов) при производстве соответствующих видов работ;
- в состав платежей за текущий ремонт жилого здания, текущий ремонт внутридомовых сан. тех., не входит содержание и ремонт внутренних инженерных сетей, находящихся внутри жилых помещений.

4.4. Собственник вносит плату на расчетный счет, указанный в едином платежном документе, предоставляемом Управляющим не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Расчеты по договору с Исполнителями (в том числе поставщиками коммунальных ресурсов) осуществляются Управляющим с расчетного счета.

4.6.1. Источником оплаты Управляющему за выполненные работы, агентское вознаграждение за посреднические услуги в отношениях Собственника и Исполнителей коммунальных и иных услуг, по настоящему договору являются платежи по статьям:

- содержание жилого дома.

4.6.2. Источником оплаты Исполнителям коммунальных услуг и иных услуг, являются платежи по статьям:

- водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение помещений;
- электроснабжение электрических сетей МОП с учетом потерь;
- лифт;
- вывоз и утилизация ТБО;
- домофон;
- судебные.

Данные платежи не являются доходом Управляющего и перечисляются согласно АКтам выполненных работ на расчетные счета Исполнителей коммунальных и иных услуг.

При наличии судебных решений о взыскании средств с собственника в пользу Управляющего,

данные средства взыскиваются в очередности определенной ст. 319 ГК РФ.

4.7. Основанием приема выполненных работ является единый платежный документ за жилищно-коммунальные и иные услуги, оплаченный Собственниками.

4.8. Платежи по статье капитальный ремонт аккумулируются на специальном расчетном счете, открытым уполномоченным органом местного самоуправления либо Управляющим и расходуются в порядке, определяемом п. 2.2.3.6 настоящего договора.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Если общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющего признается неудовлетворительной, Управляющему выносится предупреждение и дается 2 месяца для улучшения работы.

5.3. Стороны по настоящему Договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством в пределах следующих границ ответственности: Граница ответственности Управляющего по настоящему договору;

- водоснабжение и водоотведение: в соответствии с АКТОм разграничения;
- ответственность за дератизацию (дезинсекцию) - ООО «Управление домами» т. 35186
- ответственность за состоянием дымоотводящих, вентиляционных устройств и каналов от газового оборудования жилых и общественных зданий - ООО "Управление домами"
- вывоз и утилизация ТБО – специализированная организация;
- электроснабжение – ООО «Управление домами» 35186
- лифт - ООО "Управление домами", специализированная организация.

ПРИМЕЧАНИЕ: От внешней стены жилого дома по услугам водоснабжение, водоотведение граница ответственности Исполнителей коммунальных услуг.

5.4. В случае неисполнения п, 3.3.7. настоящего договора Собственник возмещает убытки Управляющему, связанные с недопоставкой коммунальных и иных услуг либо третьим лицам, связанные с причинением ущерба при возникновении аварийной ситуации.

5.5. В случае не обеспечения доступа в соседние помещения Собственником, который требует производства работ по замене инженерных сетей, проходящих в его помещении и между соседними помещениями, ответственность, связанная с причинением ущерба при возникновении аварийной ситуации возлагается на Собственника.

5.6. В случае несвоевременной передачи показаний индивидуальных приборов учета потребления, электроснабжения Собственник несет ответственность и обязан возместить убытки Управляющему.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Решение Общего собрания Собственников помещений собственников жилья о создании ТСЖ не является основанием для расторжения Договора с Управляющим.

6.2. Отчуждение помещения новому Собственнику, при наличии задолженности по данному договору, не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позднее чем за 2 месяца;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего, с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 месяц, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается собственником.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись, либо помещением информации на доске объявлений.

7.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания под роспись, либо помещением информации на доске объявлений. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента утверждения общим собранием собственников.

8.2. Договор заключен сроком на 1 год.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

8.4. 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, какие были предусмотрены Договором.

УПРАВЛЯЮЩИЙ

СОБСТВЕННИК

ООО «Управление домами»

ИНН 2301074673 КПП 230101001

р/сч 40702810640010001281

к/сч 30101810400000000717

в доп. офисе «Авиапа» ЗАО «БАНК

ЗЕНИТ СОЧИ» БИК 040396717

т. 88613335186

М.Л.Ореховский

