

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ (обслуживание общего имущества)

г-к Анапа

«01» января 2016 года

ООО «Управление домами», в лице директора Ореховского М.Л., именуемое в дальнейшем «Управляющий» действующий на основании Устава, Лицензия ГЖИ КК № 78 от 29 апреля 2015 года и ТСЖ «Урал» в лице Председателя правления Меркуловой Т.В., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 1.1. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: г-к Анапа ул.Ленина 159, квартира № _____, документ подтверждающий право собственности: _____, № _____ дата выдачи _____ кем выдано _____ серия _____
- 1.2. **Общее имущество (места общего пользования • МОП) в многоквартирном доме (МКД)** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир (помещений) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, 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 МКД и в Приложении № 2.
- 1.3. **Члены семьи собственника** 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, ООО «Управление домами» нанятой для обслуживания общего имущества и по поручению собственников предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам.
- 1.5. **Исполнители** - организации различных форм собственности, граждане, на которые(х) Управляющим на договорной основе (агентский договор) возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ, и оказанию услуг. В отношениях с Исполнителями. Управляющий действует от имени и за счет Собственника. Собранные и переданные финансовые средства не являются доходом Управляющего.
- 1.6. **Поставщики коммунальных ресурсов** - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по поставке на границу балансовой и эксплуатационной ответственности коммунального ресурса: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, ГВС, газоснабжение. В отношениях с Поставщиками, Управляющий действует от имени и за счет Собственника.
- 1.7. **Высший орган управления многоквартирным домом** - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между общими собраниями, органом Управления многоквартирным домом является Правление ТСЖ.
- 1.8. **Представитель собственника** — Правление ТСЖ или лицо имеющее доверенность на право представление интересов собственника, оформленное в соответствии с законодательством РФ.
- 1.9. **Начисление, расчет, информационный обмен:** с Управлением социальной защиты для начисления субсидий, перерасчет при недопоставке или отсутствии коммунальных и иных услуг, сбор сведений по поступившим платежам за коммунальные и иные услуги от Собственника осуществляется бухгалтерией Управляющего.

2.0. **Задолженность** - наличие задолженности по оплате за коммунальные и иные услуги, Собственник несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Предметом настоящего договора, является оказание Управляющим услуг и выполнение работ по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ТСЖ, представление интересов Собственников при заключении договоров на предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам помещений в ТСЖ и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности. Виды работ и их стоимость перечислены в Приложении №1. При необходимости выполнения обязательных и дополнительных работ, не включенных в данное приложение, стоимость согласовывается с Правлением ТСЖ и сумма выставляется собственникам в текущем месяце.

2.2. Минимальный перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 3) в МКД включает (оплата производится Собственниками через единый платежный документ):

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, газоснабжение, систем водоснабжения, водоотведения, внутридомовых электрических сетей, теплоснабжения, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов, лифтовое оборудование и пр.) 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 инженерного оборудования, технические осмотры 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. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования осуществляется, согласно титульного списка, утвержденного финансового плана, заявки собственников, Правления ТСЖ.

2.2.3.2. 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, органа местного самоуправления.

2.2.3.3. 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. Периодичность, перечень и стоимость услуг указана в Приложении № 1.

2.3. Собственники заключают договора с Поставщиками коммунальных ресурсов и иных услуг напрямую (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, ГВС, электроснабжение, вывоз ТБО и КГМ и т.д.), если Управляющий не возьмет на себя обязательства по начислению и приему платежей с потребителей за коммунальные и иные услуги.

В случае, если Управляющий берет на себя обязательства по начислению и приему платежей за коммунальные и иные услуги, то он будет совершать от своего имени следующие действия:

- начисление собственникам платежей за коммунальные и иные услуги;
- размещение в едином платежном документе на оплату жилищно-коммунальных и иных услуг информацию о начисленных коммунальных и иных услугах;
- организация сбора (прием) платежей граждан за оказанные коммунальные и иные услуги;
- учет поступивших платежей по каждому лицевого счету;
- перечисление денежных средств, поступивших в оплату коммунальных и иных услуг на расчетный (или специальный) счет ресурсоснабжающим и пр. организациям.

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

Собственников.

2.5. В случае если необходимо выполнить дополнительные работы по обслуживанию общего имущества, не включенного в финансовый план или Приложение № 1, Управляющий выполняет данные работы по заявке Собственника (представителя собственника), Правление ТСЖ и начисляет собственникам стоимость выполненных работ в счете-извещении за текущий месяц.

2.6. Доходы, полученные от использования общего имущества, направлять на текущий ремонт общего имущества. Перечень работ утверждается Правлением ТСЖ или решением общего собрания. Согласовывает перечень работ Правление ТСЖ. Утверждает сметную стоимость работ и принимает работы — Правление ТСЖ.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

1. Управляющий обязуется:

3.1. Приступить к выполнению настоящего Договора в соответствии с требованиями ЖК РФ:

- 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 многоквартирного дома 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 коммунальные и иные услуги;
- контролировать своевременное внесение платы арендаторами подвального помещения установленных платежей за коммунальные, иные услуги и арендной платы;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности с участием Правления ТСЖ;
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством;
- принимать все предусмотренные законодательством меры по взысканию с Собственников задолженности по оплате коммунальных и иных услуг;
- ежемесячно до 10 числа следующего за отчетным месяцем, доводить единый платежный документ на оплату за 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, ответственность в форме пени с несвоевременной оплатой за коммунальные и иные услуги возлагается на Собственника.

- по согласованию с собственником направлять счет-извещение на электронный адрес;
- 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 8-9183243050 (круглосуточный) или по адресу: г-к Анапа ул.Ленина 159 (цокольный этаж) и обеспечивать их своевременное выполнение;
- принять на обслуживание оборудование ИТП;

- предоставлять отчет о деятельности Управляющего по управлению данными МКД в порядке, определяемом требованиями законодательства, путем размещения информации на информационных стендах жилого дома, Правлению ТСЖ, на сайте Управляющего.

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями договоров (агентских договоров) на поставку Собственнику коммунальных ресурсов 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. Собираемые и передаваемые финансовые средства за коммунальные и иные услуги не являются доходом Управляющего.

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

3.1.4. Своевременно ставить в известность Собственников об изменении тарифов путем размещения информации на обороте единого платежного документа, на информационном стенде, на

сайте.

3.1.5. По истечению срока действия настоящего Договора, представлять отчет Собственникам о выполнении условий настоящего Договора путем размещения на информационных стендах жилого дома, Правлению ТСЖ, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы Правлению ТСЖ или вновь выбранной управляющей организации.

3.1.6. Контроль за исполнением условий договора осуществляет Правление ТСЖ, собственники.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за коммунальные и иные услуги либо поручить прием платежей за коммунальные и иные услуги на основании возмездного договора, в том числе и с третьими лицами.

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы за коммунальные услуги, вводить ограничение и приостановку поставки коммунальных услуг в соответствии с ПП РФ № 354.

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. 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.

3.2. ТСЖ (собственники) 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 по содержанию общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за управление, обслуживание, содержание и выполненные работы. **Ежемесячно вносить плату за 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 коммунальные и иные услуги с нарушением сроков, предусмотренных п.3.3.2 настоящего Договора, начисляются пени в соответствии с действующим законодательством.

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 состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также плановых осмотров.

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 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, 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 заявки и счета от исполнителя данной услуги.

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 водоснабжения до 25 (двадцать пятого) числа месяца, указывая в платежном документе на оплату за коммунальные и иные услуги, через почтовый ящик или на сайт Управляющего.

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.

3.3. 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, регулирующую 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 площадкам) крупногабаритный мусор (мебель, велосипед, санфаянс и т.д.).

3.4. 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, 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 коммунальных услуг установленным стандартам в диспетчерскую службу Управляющего или Правление ТСЖ, а также с заявлением о неправильном начислении платы за коммунальные и иные услуги.

3.5.6. 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 коммунальные услуги, расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества МКД. Плата за коммунальные и иные услуги для Собственников помещений в МКД включает в себя:

1) плата за содержание, включает в себя: плату за услуги и работы по управлению

многоквартирным домом, содержанию общего имущества, в соответствии с Приложением № 1;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, ГВС, электроснабжение помещений, электроснабжение МОП, газоснабжение, обращение с ТКО.

3) домофон, лифт, видеонаблюдение, судебные.

4.2. Размер платы за содержание общего имущества устанавливается решением Правления ТСЖ. Повышение стоимости платы за содержание общего имущества на следующий год, при отсутствии решения Правления ТСЖ, увеличивается на коэффициент годовой инфляции.

4.3. Размер платы за работу и услуги, указанные в п.п. 4.2. настоящего Договора, и обслуживание общего имущества МКД 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, горячего (ГВС) водоснабжения включаются дополнительные объемы потребления по показаниям общих домовых приборов учета, используемые на общедомовые нужды (в частности мытье мусоросборных камер, полив, уборка подъездов) при производстве соответствующих видов работ, а так же разница между показаниями общедомового узла учета и поквартирными;

- в состав платежей за потребленную коммунальную услугу электроснабжение включаются дополнительные объемы потребления по показаниям общего прибора учета, используемые на общедомовые нужды (в частности повысительные насосы, лифт, освещение подъезда, потери) при производстве соответствующих видов работ, а так же разница между показаниями общедомового узла учета и поквартирными;

- при необходимости проведения дополнительных работ, Правление ТСЖ подает заявку Управляющему, согласовывает стоимость и стоимость данных работ выставляется собственникам в текущем месяце;

- в состав платежей за текущий ремонт общего имущества, не входит ремонт внутренних инженерных сетей, находящихся внутри жилых (нежилых) помещений и не являющихся общим имуществом.

4.4. Собственник вносит плату на расчетный счет, указанный в едином платежном документе, предоставляемом Управляющим не позднее 15-го (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Расчеты по договорам с Поставщиками коммунальных ресурсов и иных услуг осуществляются Управляющим с расчетного счета.

4.6. Источником оплаты Управляющему (в соответствии с Приложением № 1) за управление, является вознаграждение за услуги в отношениях между Управляющим и Собственниками, Исполнителями иных услуг, по настоящему договору являются платежи по статье:

- содержание МКД.

4.7. Источником оплаты Поставщикам коммунальных ресурсов и Исполнителям иных услуг, являются платежи по статьям:

- содержание МКД;
- водоснабжение;
- водоотведение;
- теплоснабжение;
- ГВС;
- электроснабжение помещений;
- электроснабжение электрических сетей МОП с учетом потерь;
- обращение с ТКО (вывоз и утилизация ТБО);
- лифт;
- домофон;
- техобслуживание газового хозяйства;
- выполненные работы;
- видеонаблюдение;
- судебные.

Данные платежи не являются доходом Управляющего и перечисляются согласно АКТАм

выполненных работ на расчетные (лицевые) счета Поставщиков коммунальных ресурсов 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.

4.8. Основанием приема выполненных работ является подписанный Акт Председателем Правления ТСЖ, а в его отсутствии одним из представителей Правления. При производстве работ на личном имуществе, Акт подписывает собственник помещения.

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 МКД 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 границ эксплуатационной ответственности.
- 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 водопотребления, Собственник несет ответственность и обязан возместить убытки Управляющему.
- 5.7. По решению сторон, Приложения могут быть изменены.
- 5.8. Все споры по настоящему договору подлежат рассмотрению в суде по месту исполнения договора — Краснодарский край г-к Анапа.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. Отчуждение помещения новому Собственнику, при наличии задолженности по данному договору, не является основанием для расторжения настоящего Договора.
- 6.2. Договор может быть расторгнут:
 - в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей и обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за 1 месяц;
 - в одностороннем порядке по инициативе Управляющего, с обязательным уведомлением об этом собственников не позже чем за 1 месяц, при условии, что обслуживание дома будет производиться до выбора новой управляющей организации собственниками или результатами проведенного открытого конкурса Администрацией МО г-к Анапа;
 - в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, МКД 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 в соответствии с ЖК РФ.
- 7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания путем размещения информации на информационном стенде МКД.
- 7.3. Расходы на организацию Общего собрания несет инициатор его созыва.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 8.1. Договор вступает в силу с момента начала обслуживания.

- 8.2. Договор заключен сроком на 1 год.
8.3. Договор, может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.
8.4. Местом исполнения настоящего договора является: Краснодарский край, г-к Анапа
8.5. При отсутствии заявления об окончании срока действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

УПРАВЛЯЮЩИЙ

ТСЖ

ООО «Управление домами»
г-к Анапа мкр.12 д.33 офис 5, 7
ИНН 2301074673 КПП 230101001
р/сч 40702810900450000078
к/сч 30101810200000000722
в банке КБ «КУБАНЬ КРЕДИТ»
ООО г.Краснодар БИК 040349722
тел. 8-86133-35186, 89183243050
эл.адрес: upravleniedomami@mail.ru

ТСЖ «Урал»
г-к Анапа ул.Ленина 159
ИНН 2301065929 КПП 230101001
р/сч 40703810300450000004
к/сч 30101810200000000722
в банке КБ «КУБАНЬ КРЕДИТ»
ООО г.Краснодар БИК 040349722


М.Л.Ореховский


Т.В.Меркулова



Приложение к Договору управления (обслуживания общего имущества):

1. Перечень услуг и их стоимость.
2. Реестр общего имущества.
3. Минимальный перечень работ по содержанию общего имущества МКД.
4. План работ по текущему ремонту МКД.
5. Перечень предоставляемых коммунальных услуг.
6. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового ремонта (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.
7. Форма отчета о расходовании средств по статье «Содержание МКД» и дополнительных услуг по содержанию и благоустройству дома.
8. Перечень жилищных услуг, предоставляемых подрядчиками, привлекаемых УК.
9. Реестр квартир и НП по МКД.
10. Доходы от использования общего имущества.