

ДОГОВОР № 20

на оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома (МЖД)  
по ул. Советская, 25 в г. Зеленокумске

г. Зеленокумск «19» 03 2013 г.

(место заключения)

Управляющая организация-общество с ограниченной ответственностью «ИСТОК», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора В.В. Подопригина, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Председатель Совета Многоквартирного жилого дома Яшенковой Валентины Сергеевны, действующая на основании протокола № 7 от 13.03.2013 и доверенности №10 от 13.03.2013 года проживающая по адресу: СК г. Зеленокумск, ул. Советская, 25 кв. 7, паспорт 0703 502326 выдан ОВД Советского района СК 14.12.2002 года, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях в Многоквартирном доме, безопасного состояния Многоквартирного дома, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, соответствия потребительских характеристик Многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации.

При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года, Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность». Настоящий договор утвержден решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме большинством голосов. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и не принявших участия в голосовании.

**1.1. Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

**1.2. Управляющая компания** - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и в необходимых случаях - предоставлению коммунальных услуг. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией в соотв. с Жилищным кодексом РФ.

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

**1.4. В состав общего имущества многоквартирного дома** входят принадлежащие Собственникам 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, 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 несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Подробный состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление и его состояние указаны в технической документации на многоквартирный дом, передаваемой на ответственное хранение управляющей компании на период действия настоящего договора по акту приема-передачи. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:**

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- по системе горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенный в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварочным соединениям на стояках. Квартирные счетчики не принадлежат к общему имуществу;
- по системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- по системе электроснабжения - отходящий от аппарата защиты провод до квартирного прибора учета электроэнергии;
- по системе теплоснабжения - до отопительного прибора.

**1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения** имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании договора найма (аренды) с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность наравне с Собственником и в соответствии с условиями такого договора.

**1.6. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании договора аренды (найма) с Собственником** данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность наравне с Собственником имущества и в соответствии с условиями такого договора.

**1.7. Высший орган управления многоквартирным домом** - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является управляющая компания.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1.** Предметом настоящего Договора является оказание управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а в необходимых случаях



предоставление коммунальных услуг (путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями) Собственникам помещений в таком доме, а также пользующимся на законном основании помещениями в этом доме другим лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

**Управление жилищным фондом включает в себя:**

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с нанимателями и арендаторами.

**Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем дома включает в себя:**

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт.

**Санитарное содержание включает в себя:**

- а) уборка мест общего пользования;
- б) уборка мест придомовой территории;
- в) уход за зелеными насаждениями.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Управляющая компания обязуется:**

3.1.1. Приступать к исполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- требовать выполнения всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в 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;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей;
- принимать от Собственника плату за содержание и ремонт жилого помещения через кассу предприятия. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, 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 настоящим Договором неустоек (штрафов, пени);
- предоставлять Собственнику (Совету МЖД) отчет в письменной форме выполнении настоящего Договора за истекший календарный в течение первого квартала очередного календарного года;
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- при необходимости, направлять Собственнику и остальным собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, с предложениями об оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, с составлением сметы затрат на предстоящие виды и объемы работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.2. С момента заключения настоящего договора при необходимости, по решению общего собрания собственников, формировать резервный фонд накопленных денежных средств собственников многоквартирного жилого дома, для расходов на их неотложные нужды и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. О состоянии денежных средств, имеющихся на лицевом счету резервного фонда собственникам сообщается на основании письменного заявления уполномоченного представителя многоквартирного дома в 30-дневный срок с даты регистрации заявления.

3.1.3. При необходимости, по решению общего собрания собственников, организовывать заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных 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.

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

3.1.5. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов через средства массовой информации, а также на общих собраниях собственников.

**3.2. Управляющая компания имеет право:**

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

3.2.2. В установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации порядке взыскивать с должников сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременным и (или) неполным внесением платы за содержание и ремонт имущества.

3.2.3. Ежемесячно вывешивать на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома или на придомовой территории списки собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт помещений.

3.2.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления или заявления по эл. почте, информировать в письменном виде заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.2.5. В случае невнесения Собственником платы в течение 3х месяцев обращаться по вопросу взыскания долга в судебном порядке с отнесением расходов на Собственника.

3.2.6. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра, составлять акты осмотров и в случае необходимости ремонта дефектную ведомость.

3.2.7. По разрешению общего собрания собственников сдавать в аренду жилые, нежилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели в соответствии с уставом Управляющей компании, решением общего собрания собственников.



3.2.8. В случае невыполнения работ, или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором: уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о причинах, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.2.9. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность УО обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилых помещений собственникам, в порядке, установленном Правилами.

3.2.10. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе, выявленные Собственником и пользующимися его помещением (ями) в Многоквартирном доме лицами в процессе эксплуатации. Недостаток или дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную, в том числе и по эл.почте заявку, на их устранение и Управляющая организация не доказала заявителю или в суде отсутствие недостатка или дефекта.

3.2.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений (или) не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги в ином размере.

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

### **3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. Созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома. Избирать Совет МЖД.

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

3.3.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.4. При внесении платы за содержание и текущий ремонт общего имущества с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пени 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.

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

3.3.6. При временном неиспользовании Помещения(й) в Многоквартирном доме для проживания граждан более 10 дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи.

3.3.7. От своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов. Расчеты за предоставленные коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение) осуществлять непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. Оплату коммунальных услуг мест общего пользования производят собственники пропорционально занимаемой площади помещения собственника непосредственно ресурсоснабжающим организациям. Порядок оплаты устанавливается решением общего собрания собственников МЖД.

3.3.8. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией;
- б) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений;
- в) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества в Многоквартирном доме, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

3.3.9. Обеспечить, в течение 3-х дней с момента обращения, доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а в случае аварий – работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.10. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.11. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать услуги отвечающие параметрам качества и надежности.

3.4.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования. Перепланировка жилых и нежилых помещений может включать: перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров. Переоборудование жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются. Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается. Переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах разрешается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.



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

#### **4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ.**

- 4.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества определен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме большинством голосов и составляет 15 рублей 66 копеек за 1 кв.м. общей площади занимаемого помещения.
- 4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества подлежит ежегодному переутверждению на общем собрании собственников помещений.
- 4.3. Плата за услуги управляющей организации вносится собственником помещений МЖД ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем в кассу управляющей организации.
- 4.4. Неиспользование Собственником Помещения(й) не является основанием невнесения платы за услуги Управляющей организации.
- 4.5. Собственник вправе осуществить предоплату до 15 числа текущего месяца, с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.
- 4.6. Условия отсрочки или рассрочки оплаты согласовываются с Управляющей организацией.
- 4.7. Обязанность по внесению платы за содержание и текущий ремонт общего имущества помещения и коммунальные услуги возникает у нанимателей и арендаторов жилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в соответствии с договорами найма (аренды) и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями. Если внесенная плата нанимателем (арендатором, пользователем) жилого и нежилого помещения меньше, чем размер платы установленный настоящим договором для собственника помещений, собственник переданного в пользование помещения обязан возместить Управляющей организации неполученные доходы.
- 4.8. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, принятого с учетом предложений Управляющей организации 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.
- 4.9. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.
- 4.10. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату, в соответствии с прейскурантом цен на дополнительные услуги, утвержденным Управляющей компанией.
- 4.11. УО производит компенсацию расходов председателю Совета МЖД, связанных с его деятельности из средств собственников, входящих в тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества из расчета 1 руб. за 1 кв.м. площади занимаемого собственником помещения.

#### **5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.**

- 5.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации осуществляется Советом многоквартирного жилого избранным из числа собственников помещений в МЖД путем:
  - получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг или выполненных работах
  - проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией;
  - участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
  - составления актов о нарушении условий настоящего договора, подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений с целью устранения выявленных дефектов. При этом акт об обнаружении нарушений составляется в 2-х экземплярах, комиссией количеством не менее 3-х человек из числа представителей Управляющей компании, членов Совета МЖД и подрядной организации.
- 5.2. Если работа УО признается неудовлетворительной, выносится предупреждение и дается 2 месяца для устранения недостатков за счет УО и улучшения качества работы.
- 5.3. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации, либо Собственника составляется Акт нарушения условий настоящего Договора или нанесения ущерба. В случае письменного 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 с указанием виновной стороны.
- 5.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), членов Совета МЖД, представителей подрядных организаций, 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 Собственником или лицом пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

#### **6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

- 6.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.
- 6.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

#### **7. ФОРС-МАЖОР**

- 7.1. 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 чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.
- 7.2. 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.
- 7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действующих обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

#### **8. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

- 8.1. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:



а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

б) обязана за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора передать техническую документацию, и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан а также в случае если решения собственников о выборе способа управления не состоялось, любому собственнику помещения(й) в таком доме.

8.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

8.3. Договор может быть расторгнут:

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

#### 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, подписанных обеими сторонами договора, одной из которых является Управляющая организация, а другой- собственник помещений в многоквартирном доме, собственники в случае если от их имени действует уполномоченный представитель.

9.2. Договор вступает в силу с момента его подписания.

9.3. Договор заключен сроком на 1 (один) год.

9.4. 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.

9.5. Все изменения к настоящему договору составляются в форме дополнительного соглашения к договору, для подписания его представителем собственников многоквартирного дома и хранятся в месте определенном решением общего собрания собственников.

9.6. Все приложения, подписанные Собственником или его уполномоченным представителем являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Управляющая компания

ООО «ИСТОК»

Юридический адрес: 357910 Ставропольский край, г. Зеленокумск, ул. Мельничная, 36И

р/с 40702810106090000075 Дополнительный офис № 3349/6/09 Ставропольского РФ ОАО «Россельхозбанк» в г. Зеленокумске

ИНН 7725114488 КПП 263402001 БИК 040717713 к/с 30101810200000000701 в ГРКЦ ГУ Банка России по СК, г. Зеленокумск, ул. Крайнева, 99

Директор ООО «Исток»



В.В. Подопринин

Председатель Совета МЖД

*В.В. Яшенкова*

В.С. Яшенкова