

**ДОГОВОР** ДЗ-45а  
управления многоквартирным домом

г. Хабаровск

1 марта 2010 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис-Центр», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице генерального директора Миненко Натальи Петровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений указанные в Приложении №1 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: ул. Дзержинского, дом №45а заключили настоящий договор о нижеследующем:

### **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1.** Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Хабаровска и Хабаровского края и заключен по инициативе Собственников помещений в МКД на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

**1.2.** Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым (нежилым) помещением, находящимся в многоквартирном доме по адресу: Дзержинского, 45а. 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 (МКД).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

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 или соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями такого договора или соглашения.

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями разрешения.

Все лица указанные в п.1.2. настоящего договора далее по тексту настоящего договора именуются «Собственник».

**1.3.** Состав общего имущества МКД и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в акте технического состояния дома (Приложение № 2).

**1.4.** Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме - перечень услуг, утвержден решением общего собрания (Приложение № 3).

### **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией, в течение согласованного с Собственником срока за плату услуг и работ по:

- управлению многоквартирным домом,
- содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- организации доставки коммунальных ресурсов от границ раздела с ресурсоснабжающей организацией по внутридомовым сетям до собственника.

**2.2.** Собственники жилых помещений обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН.**

#### **3.1. Управляющая организация обязуется:**

**3.1.1.** Осуществлять управление многоквартирным домом (МКД) в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

**3.1.2.** Самостоятельно или с привлечением сторонних организаций организовывать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников помещений в МКД.

**3.1.3.** Заключить от имени Управляющей организации договоры на выполнение функций по начислению, сбору и обработке платежей по договору.

**3.1.4.** Обеспечить ведение и хранение технической документации (базы данных) на многоквартирный дом (имеющуюся в наличии на момент заключения договора), внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление за счет средств собственников жилых помещений в МКД. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

**3.1.5.** Обеспечить проведение технических осмотров МКД 2 раза в год и по их результатам производить корректировку базы данных, отражающих состояние домов.

**3.1.6.** Ежегодно разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД на основании решений собственников.

**3.1.7.** Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание МКД с соблюдением предельных сроков устранения неисправностей оборудования, установленные Приложением № 4 к настоящему договору. Своевременно информировать собственников помещений в МКД о телефонах аварийных, диспетчерских, аварийно-диспетчерских служб.

**3.1.8.** При не предоставлении жилищно-коммунальных услуг, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества (либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность), составлять акты по соответствующей услуге в соответствии с действующим Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., № 307 от 23.05.2006г.

**3.1.9.** Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в МКД в месячный срок и принимать соответствующие меры в установленные для этого нормативно-правовыми актами сроки.

**3.1.10.** Производить начисление платежей, установленных в разделе 4 договора, обеспечивая оставление счета-квитанции(счет фактуры) в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**3.1.11.** Производить сбор установленных в разделе 4 настоящего договора платежей с последующей оплатой сторонними организациями.

**3.1.12.** По запросам собственников жилых помещений в МКД выдавать необходимые справки установленного образца, в пределах вопросов, оговоренных договором.

**3.1.13.** Обеспечивать предоставление услуги по регистрационному учету проживающих в многоквартирном доме граждан, вести базу данных лицевых счетов собственников и нанимателей, вносить изменения в лицевые счета.

**3.1.14.** В целях осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору - предоставлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора управления за год в течение первого квартала следующего года (в объемных отчетах по перечню работ). Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших управляющей организации в отчетный период, перечень выполненных управляющей организацией работ и услуг, привлеченных к работам сторонних организаций текущего и капитальному ремонту, а также сумма средств накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества, остаток текущих средств на конец отчетного года.

Отчет управляющей организации о проведенных работах по техническому обслуживанию и ремонту жилищного фонда за полный финансовый год, вывешивается на информационных досках в подъездах многоквартирных домов.

**3.1.15.** Проинформировать собственников о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансирования таких работ путем вывешивания информации на информационных досках в подъездах многоквартирного дома.

**3.1.16.** Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

### **3.2. Управляющая организация имеет право:**

**3.2.1.** Самостоятельно определять очередность, способ и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших денежных средств собственников, привлекать сторонние организации к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

**3.2.1.1.** В случае возникновения непредвиденных расходов, Управляющая организация вправе известить корректировку планов текущего и капитального ремонта, виды, сроки и объемы ремонтных работ.

**3.2.2.** Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерного оборудования в помещениях собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений в МКД.

**3.2.3.** Организовывать и проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности приборов, правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета (при их наличии).

**3.2.5.** Взыскивать с собственников и нанимателей помещений и членов их семей, проживающих в МКД, в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.

**3.2.6.** В судебном порядке, после соответствующей проверки и составления акта, взыскивать с собственников и нанимателей помещений в МКД понесенные убытки при нарушении собственниками и нанимателями помещений в МКД обязательств, предусмотренных п. 3.3.9.

**3.2.7.** Оказывать дополнительные платные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий, перечень которых приведен в Приложении № 5 к настоящему договору.

**3.2.8.** Изменять размер платы услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, платы за управление МКД, дополнительных платных услуг, в соответствии с действующим законодательством.

**3.2.9.** Заключать договоры (с согласия собственников) об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Доход по договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в размере 80% направляется на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и в размере 20% на оплату услуг и работ Управляющей организации по управлению многоквартирным домом.

**3.2.10.** Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

**3.2.11.** Информировать Собственников по вопросам управления, содержания и ремонта МКД, путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации, повешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда, на информационных стендах дома.

**3.2.12.** Собственники передают Управляющей организации право на обращение в судебные и иные органы с требованием о возврате в общую долевую собственность помещений, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, признании права общей долевой собственности, информировать собственников о такой деятельности.

### **3.3. Собственники помещений в МКД обязуются:**

**3.3.1.** Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставляемые по настоящему договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего договора. Данные расходы включаются в выставляемые Управляющей организацией платежные документы на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться действующим законодательством и условиями Договора.

**3.3.2.** Поддерживать многоквартирный дом в надлежащем состоянии, не допуская халатного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, противопожарно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;
- соблюдать иные требования законодательства, относящиеся к предмету настоящего договора.

**3.3.3.** Обеспечить доступ в помещения представителям Управляющей организации, сторонних организаций привлеченных на договорной основе, для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), которым предоставлен доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ.

**3.3.4.** Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их положения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

**3.3.5.** Не осуществлять переустройства и переоборудования внутриквартирных инженерных сетей (санитарно-технических и электрических) без согласования с Управляющей организацией.

3.3.6. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве помещений, принадлежащих Собственникам, руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

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

3.3.8. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.9. Предоставлять Управляющей организации сведения о временных жильцах.

3.3.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами, применительно к условиям настоящего договора.

3.3.11. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

3.3.12. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках настоящего договора.

3.3.13. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.14. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственников помещений в МКД, либо в связи с нарушением Собственниками помещений в МКД обязательств по настоящему договору, указанные работы проводятся за счет средств Собственников помещений в МКД.

3.3.15. Члены семьи собственника и нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не предусмотрено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника и нанимателя жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.16. Иное лицо (Пользователь) пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.

3.3.17. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представить копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки.

#### **3.4. Собственники помещений в МКД вправе:**

3.4.1. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по настоящему договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и качеству услуг.

3.4.2. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, Хабаровского края, администрации города Хабаровска, применительно к условиям настоящего Договора.

3.4.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.4. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения договора.

3.4.5. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.4.6. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством РФ порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

3.4.7. Требовать в установленном законодательством порядке и положениями настоящего договора качественного исполнения работ и услуг Управляющей организацией.

3.4.8. Вносить изменения и дополнения в настоящий договор в период его действия в соответствии с решением общего собрания собственников помещения МКД.

#### **4. Цена и порядок расчетов:**

4.1. Цена договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД;

- стоимостью коммунальных услуг;

-стоимостью прочих услуг, рассчитываемых как произведение объема потребляемых услуг в МКД (утилизация бытовых отходов, обслуживание антенн) и тарифов на услуги.

**4.2.** На момент заключения договора размер платы за услуги по содержанию и ремонту в рамках настоящего договора устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников МКД и составляет – **24,43** руб./кв.м (мес.), в т.ч.:

- стоимость услуг и работ по управлению в многоквартирном доме – **2,36** руб./кв.м (мес.)
- стоимость по содержанию общего имущества в многоквартирном доме – **16,00** руб./кв.м (мес.)
- стоимость по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме – **6,07** руб./кв.м (мес.), в том числе 0,92 руб/кв.м. на аварийные, непредвиденные, услуги по управлению, прочие, претензионная работа, налоги.

Стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме составляет – **3,09** руб./кв.м (мес.), в том числе 0,92 руб./кв.м. отчисление на комиссионные расходы, налоги, изготовление технической документации, юридические услуги, информационно-диспетчерские услуги, почтовые, телефонные, аудиторские.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307, либо иного действующего нормативно правового акта, регулирующего предоставление коммунальных услуг гражданам, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из утвержденных нормативов потребления коммунальных ресурсов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Собственники вправе утвердить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на последующий год с учетом предложений Управляющей организации в соответствии с п.7 ст. 156 ЖК РФ.

В случае не принятия собственниками решения по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер указанной платы с 1 января каждого года индексируется управляющей организацией на 17%, но не выше предельного индекса изменения размера платы за жилое помещение для города Хабаровска, утверждаемого Губернатором Хабаровского края ежегодно.

**4.3.** Оплата собственниками помещений в МКД оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставляемых счет-квитанций (собственникам жилых помещений), и счет-фактуры (собственникам нежилых помещений). В выставляемых счетах-квитанциях указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности за оказанные услуги в предыдущий период и др., в соответствии с действующим законодательством.

Оплата за коммунальные услуги производится на основании квитанций, выставляемых от имени поставщиков коммунальных услуг в соответствии с Постановлением Правительства РФ №307 от 23.05.2006 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», либо иного действующего нормативно правового акта, регулирующего предоставление коммунальных услуг гражданам.

**4.4.** Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

**4.5.** В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

**4.6.**Срок внесения платежей:

- до 25 числа месяца, следующего за истекшим - для граждан, проживающих в жилых помещениях
- до 10 числа месяца следующего за истекшим – для собственников и пользователей нежилых помещений.

Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

**4.7.** В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, собственники помещений в МКД на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для собственников помещений в МКД рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственниками помещений в МКД в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платежи должны быть внесены собственниками помещений в МКД не позднее 10 дней со дня выставления счета.

**4.8.** Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по договору. При временном отсутствии собственников и нанимателей жилых помещений в МКД или проживающих с ним лиц внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия

собственников помещений в МКД в порядке, утверждаемом Правительством РФ. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

**4.9.** Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников помещений в МКД. Решение общего собрания собственников помещений в МКД об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в случае превышения необходимой суммы расходов, собираемых с собственников в соответствии с п.4.2 данного договора, принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в МКД.

**4.10.** Размер платы, установленный п.4.2 договора для собственников нежилых помещений может быть скорректирован, с учетом перечня и объема предоставляемых услуг по МКД путем заключения дополнительного Соглашения.

### **5. Ответственность сторон:**

**5.1.** Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых по договору услуг нормативным правовым актам, в соответствии с действующим законодательством.

**5.2.** Управляющая организация несет ответственность за ущерб (убытки), причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба в случаях, установленных подтвержденных решением суда, в котором будет указано на доказанность требуемого факта.

**5.3.** Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

**5.4.** В случае своевременного уведомления Управляющей организацией Собственников помещений в МКД об истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома согласно норм и требований СНиП и необходимости его ремонта, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

**5.5.** Собственники помещений в МКД несут ответственность за нарушение обязательств по настоящему договору, требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

**5.6.** Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5.7.** При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартирах собственников и пользователей лиц, зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы по договору, управляющая организация после проведения соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников, вправе в судебном порядке взыскать с них понесенные убытки.

**5.8.** Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

**5.9.** Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников в связи с невнесением и (или) несвоевременным внесением собственниками денежных средств на содержание и (или) ремонт общего имущества в многоквартирном доме. При этом управляющая организация обязана направлять иски в суд о взыскании задолженности за жилье и коммунальные услуги.

**5.10.** Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, в котором оно находилось до момента заключения настоящего договора. В соответствии с актом осмотра общего имущества.

### **6. Особые условия:**

**6.1.** Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

**6.2.** Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственниками помещений в МКД в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

**6.3.** Собственник муниципальной доли передает Управляющей организации:

- право начисления и сбора платежей с нанимателей в рамках настоящего договора

- право взыскания в судебном порядке, образовавшейся задолженности по платежам у Нанимателей в рамках настоящего договора.

**7. Форс-мажор:**

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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 договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**8. Порядок изменения и расторжения Договора**

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору принимаются по соглашению сторон и оформляются в письменном виде.

8.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Собственников помещений в МКД, в случае систематического невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением последней об этом не позже чем за три месяца.
- в одностороннем порядке Управляющей организацией в случае образования задолженности у собственников помещений в МКД за услуги, предоставляемые по настоящему договору, превышающей ежемесячных размеров оплаты по данному договору, при условии ведения Управляющей организацией работы по взысканию задолженности с должников;
- по соглашению сторон;

8.3. Расторжение договора не является основанием для собственников помещений МКД в отношении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат на услуги и материалы во время действия настоящего Договора.

**9. Срок действия Договора:**

- 9.1. Договор заключен на пять лет с 1-марта 2010 г. по 1 марта 2015 г.
- 9.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 8 разделе.
- 9.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 9.4. Договор составлен на 7 страницах и содержит 5 приложений.

Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью

- Приложение № 1 - Список собственников жилых и нежилых помещений, на 1 листе
- Приложение № 2 – Состав и состояние общего имущества МКД, на 1 листах
- Приложение № 3 – Перечень работ по содержанию и ремонту МКД, на 3 листах
- Приложение № 4 - Предельные сроки выполнения работ, на 1 листе
- Приложение № 5 –Перечень платных услуг, на 7 листах

**10. Реквизиты сторон:**

Управляющая организация»  
 «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис-Центр»  
 ), г. Хабаровск, ул.М.Амурского, 50  
 40702810870000106550  
 невосточном банке СБ РФ  
 30101810600000000608  
 40813608 ИНН 2721151803  
 272101001 ОГРН 1072721019018

Генеральный директор  
*Гусев*



«Собственники помещений в многоквартирном доме»

Подписи по списку согласно приложений № 1

*Орлова* / *Ю.А. Карева*  
*Сид* / *Т.Т. Шамельева*  
*Трунь* / *Г.М. Волкова*  
*Дорошук* / *Дорошенко Т.А.*  
*Дорошук* / *О.В. Дорошенко*  
*Иксельберг* / *И.И.*  
*Сави* / *Владимир*  
*Шамельева* / *А.В.*

27

АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

г. Хабаровск

« 05 июля » 2008 г.

1. Общие сведения о многоквартирном доме
1. Адрес многоквартирного дома 45А Хабаровск, Дзержинского
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) \_\_\_\_\_
3. Серия, тип постройки \_\_\_\_\_
4. Год постройки 1959
5. Степень износа по данным государственного технического учета 36%
6. Степень фактического износа \_\_\_\_\_
7. Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу \_\_\_\_\_
9. Количество этажей 3
10. Наличие подвала есть
11. Наличие цокольного этажа \_\_\_\_\_
12. Наличие мансарды \_\_\_\_\_
13. Наличие мезонина \_\_\_\_\_
14. Количество квартир 13
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества \_\_\_\_\_
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания \_\_\_\_\_
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) \_\_\_\_\_
18. Строительный объем 3978 куб. м
19. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 804,6 кв. м
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 395,2 кв. м
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) \_\_\_\_\_ кв. м
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) \_\_\_\_\_ кв. м
20. Количество лестниц 2 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) \_\_\_\_\_ кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров \_\_\_\_\_ кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) \_\_\_\_\_ кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) \_\_\_\_\_

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	<u>нет данных</u>	<u>хорошо</u>
2. Наружные и внутренние капитальные стены	<u>кирпич</u>	<u>рем. фасада</u>
3. Перегородки	<u>деревянные</u>	
4. Перекрытия	<u>деревянные</u>	
чердачные	<u>и</u>	
междуэтажные	<u>и</u>	
подвальные	<u>нет бетон</u>	
(другое)		
5. Крыша	<u>4х скатная металл</u>	<u>ремонт по частям</u>
6. Полы		
7. Проемы		
окна	<u>2х створное</u>	<u>хорошо</u>
двери	<u>деревянные</u>	<u>и хорошо</u>
(другое)		
8. Отделка		
внутренняя	<u>штукатурка</u>	
наружная	<u>цементная</u>	<u>хорошо</u>
(другое)	<u>штукатурка, обшивка</u>	
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	<u>есть</u>	<u>хорошо</u>
электроплиты	<u>есть</u>	<u>хорошо</u>
телефонные сети и оборудование	<u>есть</u>	<u>хорошо</u>
сети проводного радиовещания	<u>есть</u>	<u>хорошо</u>
сигнализация		



мусоропровод		
лифт		
вентиляция	есть	нет
(другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	есть	требуется
холодное водоснабжение	есть	"
горячее водоснабжение	есть	"
водостведение	есть	"
газоснабжение	есть	"
отопление (от внешних котельных)	есть	требуется
отопление (от домовой котельной) печи	нет	"
калориферы		
АГВ		
(другое)		
11. Крыльца		

Даньчешко  
С.



Пронумеровано:  
 Прошнуровано:  
 27 лист (ов. а)  
 Директор Миненко Н.П.