

## ДОГОВОР № 3-8

управления многоквартирным домом Запарина, 8, г. Хабаровск

г. Хабаровск

27 марта 2010 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис-Центр», в лице генерального директора Миненко Натальи Петровны, действующей на основании Устава, именуемое далее в договоре как «Исполнитель» 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: г. Хабаровск, улица Запарина, дом №8, прошедшего в форме заочного голосования и по их инициативе заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями действующего Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлениями Правительства РФ, (№ 307 от 23.05.2006г., №491 от 13.08.2006г.), Постановлениями Госкомитета РФ по строительству и ЖКК (например, № 5176 от 27.09.2003 г.), Государственными стандартами, СНиПами, иными правовыми документами, касающимися норм обслуживания, эксплуатации жилого фонда, взаимоотношений с собственниками и нанимателями жилья по предоставлению жилищно-коммунальных услуг в многоквартирных домах и управления жилищным фондом РФ, нормативными и законными правовыми актами Администраций Хабаровского края и города Хабаровска и заключен по инициативе Собственников помещений в МКД на условиях, согласованных с Исполнителем.

1.2. Собственник - лица, владеющие на праве собственности жилыми (нежилыми) помещениями, находящимися в многоквартирном доме по адресу: ул. Запарина, дом 8 в г.Хабаровске, и оплачивающие по действующему законодательству РФ услуги Исполнителя за свой счёт. 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 пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют права и несут обязанности наравне с 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 Собственника 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 договора с Собственником, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями разрешения Договора.

1.3.Общее имущество многоквартирного дома - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке 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 в соответствие с требованиями нормативных документов, в том числе по санитарной и технологической безопасности содержания многоквартирного дома утверждается решением общего собрания на каждый последующий год не позднее 01.12. текущего года.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору, Собственник поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по управлению и обслуживанию общим имуществом МКД Запарина, 8 в г. Хабаровске за счет средств поступающих от собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений и придомовой территории данного многоквартирного дома и иных источников, указанных в п. 3.1.3 настоящего договора в соответствии с действующими требованиями нормативных документов, в том числе санитарной и

"от исполнителя"

"от Собственника"

технологической безопасности содержания МКД:

- содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе по техническому обслуживанию, планово – предупредительным и профилактическим ремонтам, предотвращению и ликвидации аварий согласно нормативных документов;

- организации бесперебойной и безопасной доставки коммунальных ресурсов надлежащего качества гражданам, в соответствии с требованиями ЖК РФ и другими нормативными документами;

- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в интересах Собственника, закреплённых за управляющими компаниями г. Хабаровска нормативными документами.

2.2. Собственники жилых помещений обязуются оплачивать услуги Исполнителя в сроки, размере и порядке, установленном настоящим договором.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН.

#### 3.1. Исполнитель обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом (МКД) за счет поступающих денежных средств от собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений и иных источников, указанных в п. 3.1.3 настоящего договора в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ нормативными актами и требованиями по содержанию и эксплуатации жилищного фонда, по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания Собственников и членов их семей в МКД, организации содержания общего имущества дома в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, организации бесперебойной и безопасной доставки коммунальных ресурсов надлежащего качества гражданам в соответствии с требованиями ЖК РФ.

3.1.2. Обеспечить предоставление услуг согласно нормативным документам в части предоставления услуг ЖКХ, регламентируемыми Постановлениями и документами Правительства РФ, соответствующими ГОСТами, СНИПами, обеспечивая при этом бесперебойную работу внутридомовых инженерных сетей и технических устройств.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением сторонних подрядных организаций (согласованных с собственниками), организовать проведение согласованных с Собственником работ по ремонту общего имущества МКД в зависимости от фактического состояния общего имущества и за счёт денежных средств, поступающих в адрес Исполнителя от Собственников помещений в МКД, целевых поступлений из бюджетов всех уровней (финансирование федеральных программ по ЖКХ (ФЗ № 185 от 21.07.2007 г.), краевого и муниципального финансирования программ поддержки ЖКХ).

3.1.4. Исполнять функции по начислению, сбору и обработке платежей по договору и взысканию через суд задолженности как с Собственников МКД, так и с поставщиков услуг за их недопоставку или поставку некачественных услуг.

3.1.5. Обеспечить ведение и хранение технической документации (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства в отдельном негораемом месте, исключая порчу или хищение. В случае утери документов, производит их заказ и дублирование за счет виновной стороны.

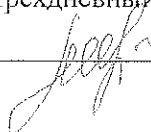
3.1.6. Обеспечить проведение технических осмотров инженерных сетей, оборудования, помещений МКД 2 раза в год весной и осенью (после и до отопительного сезона) совместно с представителями Собственника, и по их результатам, производить корректировку базы данных, отражающих техническое состояние оборудования дома в акте технического состояния МКД. Корректировать планы ППР и технического обслуживания, ремонтов осмотренных объектов.

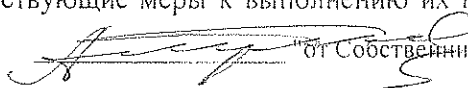
3.1.7. Разрабатывать (совместно с Собственником) и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.1.8. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание МКД с соблюдением предельных сроков устранения неисправностей оборудования, установленные Приложением № 4 к настоящему договору. Своевременно информировать собственников помещений в МКД об активных телефонах (в том числе сотовой связи) аварийно-диспетчерских служб Центрального округа, города, спасательных служб.

3.1.9. При не предоставлении жилищно-коммунальных услуг, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества (либо с перерывами, превышающими установленную законодательными актами продолжительность по срокам выполнения), стороны руководствуются разделом VIII Правил предоставления коммунальных услуги гражданам, утв. Постановлением Правительства РФ №307. При этом Исполнитель принимает на себя обязательства по защите интересов Собственника, организовывая для этого отдельный учёт по всем подобным жалобам и фактам непредоставления или предоставления некачественных для собственников услуг и предъявления претензий внешним поставщикам коммунальных услуг вплоть до судебных, добиваясь перерасчета.

3.1.10. Осуществлять регистрацию предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в МКД в трёхдневный срок и принимать соответствующие меры к выполнению их в установленные для

 "от исполнителя"

 "от Собственника"

этого нормативными документами сроки отправлять ответ заявителю письменно. (в срок не более месяца).

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

3.1.12. Производить сбор установленных в разделе 4 настоящего договора платежей, поступивших от Собственника с последующей оплатой сторонним организациям по договорам. Остатки неиспользованных средств на конец года по состоянию на 01.01. следующего года учитывать при утверждении тарифа на обслуживание МКД на следующий год.

3.1.13. По запросам собственников жилых помещений в МКД, в соответствии с действующим законодательством РФ выдавать необходимые справки установленного образца, в пределах вопросов, оговоренных договором.

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

3.1.15. В целях осуществления контроля за выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему договору - предоставлять собственникам помещений в МКД отчеты о выполнении договора управления за истекшее полугодие, год не позднее 2-х месяцев после его окончания (в объемных показателях, с перечнем работ, актами выполненных работ). Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших в адрес управляющей организации в отчетный период, сумма средств, поступивших на счета исполнителя за аренду помещений, использования кровли, долевого участия арендаторов в содержании общего имущества, размещения рекламы, перечень исполненных управляющей организацией работ и услуг, а также сумма средств накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества, остаток денежных средств на конец отчетного года. Уполномоченное Собственниками лицо (домовой комитет) имеет право ознакомиться с соответствующими договорами на выполнение работ по текущему и капитальному ремонту и сметами расходов, другими бухгалтерскими документами в части расходования средств Собственника.

По запросу, поступившему не менее чем за 45 дней до проведения общего собрания, отчет о проделанной работе также предоставляется инициативной группе не позднее 30 дней до проведения общего собрания собственников.

Отчет подлежит обязательному рассмотрению на собрании и оценки результатов работы.

Информация о выполненных работах и их стоимость согласно сведений ЦУРОГ предоставляется по запросу представителю домового комитета ежеквартально в срок не позднее 2,5 месяцев после окончания квартала.

3.1.16. Краткий отчет Исполнителя о проведенных работах по техническому обслуживанию и ремонту жилищного фонда за полугодие и полный финансовый год, вывешивается на информационных досках в подъездах многоквартирных домов.

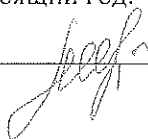
3.1.17. Заранее проинформировать собственников о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества Собственника согласно планам проведения капитальных ремонтов всего оборудования МКД по индивидуальным графикам и согласно техпаспортам на каждый вид оборудования, а также необходимости дополнительного финансирования таких работ.

3.1.18. Обеспечивать содержание в надлежащем виде придомовой территории - земельного участка, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующими нормативными документами по благоустройству и содержанию придомовой территории и предусмотренным проектом состава объектов благоустройства придомовой территории.

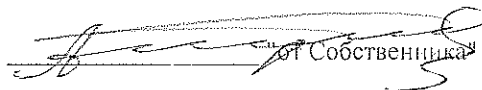
3.1.19. В своей работе Исполнитель руководствуется принципами долговременной работы по договорам с Собственником, поэтому максимально оптимизирует расходы финансов, переданных ему Собственником, находит оптимальные варианты при решении задач предоставления качественно выполняемых услуг подрядными организациями для чего с целью более качественного и экономичного исполнения работ, их выполнение поручается организации, либо с организацией, согласованной с собственниками в установленном законом порядке.

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

3.2.1. Совместно с собственниками 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 МКД, объема поступивших денежных средств собственников, арендаторов по договорам долевого участия и других средств, полученных от использования общего имущества привлечь сторонние организации к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно утвержденного обеими сторонами договора плана работ на предстоящий год.



"от исполнителя"



"от Собственника"

По капитальному и текущему ремонту сторонние организации привлекаются путем рассмотрения предложений не менее трех организаций, решение о выборе подрядной организации принимается совместно с домовым комитетом экономически выгодное для него.

3.2.2. В случае недостаточности платежей граждан для исполнения планов текущего и капитального ремонта, возникновения непредвиденных расходов, инфляции, Исполнитель вправе по согласованию с Собственниками произвести корректировку планов текущего и капитального ремонта, виды, сроки и объемы ремонтных работ, если отсрочка их выполнения не угрожает жизни Собственников МКД, и если невозможно было решить вопрос с Собственником по вовлечению в оборот дополнительных денежных средств.

3.2.3. Дважды в год организовывать и проводить проверку технического состояния сетевого инженерного оборудования в помещениях собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений в МКД с их согласия совместно с представителями домового комитета (разводки, запорная арматура и т.п.).

3.2.4. Организовывать и проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб, 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, согласно Жилищного кодекса РФ.

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. Не реже одного раза в год изменять размер платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, платы за управление МКД, дополнительных платных услуг, в соответствии с действующим законодательством РФ, решений Администрации Хабаровского края, муниципального образования г. Хабаровска и согласованиями Собственников.

3.2.9. Заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций). Доход по договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций в размере 70% направляется на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и в размере 30% на оплату услуг и работ Исполнителя по управлению многоквартирным домом, доход по иным договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (размещение антенн, кондиционеров, ВОЛС, кабельных линий связи), в размере 85% направляется на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и в размере 15% на оплату услуг и работ Исполнителя по управлению многоквартирным домом. Договоры заключаются при участии представителя Собственника.

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации в интересах Собственника.

3.2.11. Собственники передают Исполнителю 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 собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.12. Информировать Собственников по вопросам управления, содержания и ремонта МКД путём размещения соответствующей информации на информационных стендах внутри подъездов.

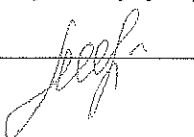
### **3.3. Собственники помещений в МКД обязуются:**

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставляемые по настоящему договору услуги. Возмещать Исполнителю дополнительные согласованные собственником расходы, связанные с исполнением настоящего Договора. Данные расходы включаются в выставляемые Исполнителем счета-квитанции на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Исполнителем порядком и условиями Договора и нормативных актов.

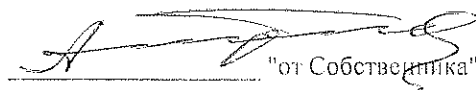
3.3.2. Поддерживать многоквартирный дом в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-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 и отходы кухонь, укупоренные в пакеты;



"от исполнителя"



"от Собственника"

- 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, строго выполнять все без исключения 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;
- не курить, не распивать спиртные напитки в подъездах МКД, детской площадке, беседке для отдыха пожилых людей над овощехранилищем.
- выгул собак производить только вне дворовой территории, на поводках и намордниках во избежание физического и психического травмирования граждан, прежде всего детей.
- Движение на автомобилях производить в режиме минимальных скоростей.
- Не производить парковку внутри двора на длительное время.
- Не разжигать огней, костров, фейерверков на придворовой территории.
- Вести себя максимально уважительно по отношению к соседям и труду обслуживающего персонала, соблюдая чистоту и порядок в подъездах и во дворе дома, тишину в спальное время суток, нести ответственность за поведение своих детей во дворе дома.
- соблюдать иные требования законодательства, относящиеся к предмету настоящего договора.

3.3.3. Обеспечить доступ в помещения представителям Исполнителя, сторонних организаций привлеченных на договорной основе, в дневное время суток, 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 и в ночное время суток. Представлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ в виде специально заказанных и изготовленных удостоверений с печатью и подписью руководителя Исполнителя или наряда на производство работ.

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

3.3.5. Во избежание возникновения непредвиденной аварийной ситуации, не осуществлять переустройства и переоборудования внутриквартирных инженерных сетей (санитарно-технических и электрических) без согласования с органом местного самоуправления в виде его решения.

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, быть нетерпимым к лицам, систематически нарушающим данное правило.

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.

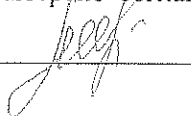
3.3.11. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Исполнителем.

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

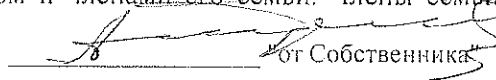
3.3.13. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

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. Стоимость указанных работ Исполнитель вправе взыскать через суд с виновника аварии.

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



"от исполнителя"



"от Собственника"

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 Исполнителя 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 Исполнителя перерасчета платежей за услуги по настоящему договору, за истекший месяц, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и качеству услуг, рассматривать совместно с домовым комитетом и находить решение, а в случае отказа в составлении акта и перерасчёта, обратиться в суд.

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 Исполнителем его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, правовыми актами Хабаровского края, администрации города Хабаровска, Городской и Краевой Думы.

3.4.4. Знакомится с условиями договоров подряда (сметы, акты выполненных работ) по текущему и капитальному ремонту, договоров аренды, долевого участия в содержании общего имущества заключенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего договора.

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

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.

#### **3.5. Уполномоченное лицо собственников - домовый комитет**

3.5.1. Контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в течение финансового года осуществляет уполномоченный Собственником орган (домовой комитет), избранный собственниками жилья в многоквартирном доме. Домовой комитет имеет право в согласованный срок ознакомиться с актами выполненных работ, договорами и сметами на выполнение работ по МКД, фактически произведенными расходами.

3.5.2. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет избранные решением домкома представители домового комитета если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений.

3.5.3. Исполнитель при оформлении актов выполненных работ и оказанных услуг направляет председателю домового комитета данные акты, а домовый комитет в лице председателя или в его отсутствие его заместителей, в срок до 7 календарных дней подписывает акты и возвращает 1 экземпляр Исполнителю.

3.5.4. Если в указанный срок Исполнитель не получил мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате без подписания домкомом.

#### **4. Цена и порядок расчетов:**

4.1. Цена договора определяется:

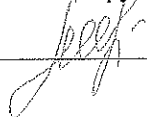
- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту (в соответствии с договорами и сметами) общего имущества в МКД.

- стоимостью коммунальных услуг;

- стоимостью прочих работ и услуг, в соответствии с заключёнными договорами и сметами, или утверждёнными в установленном порядке тарифами по МКД Запарина, 8;

- Отчёта Исполнителя за предыдущие периоды деятельности и планов на предстоящие периоды совместной работы.

4.2. На момент заключения договора общий размер платы за услуги по содержанию и ремонту в рамках настоящего договора на 2010 г. с 01.01.2010 г. устанавливается в соответствии с представленными управляющей компанией расчётами и соответствующим решением общего собрания собственников МКД и составляет 34 руб. 12 коп./кв.м (мес.) с общей площади помещения, в т.ч.:



"от исполнителя"



"от Собственника"

- стоимость услуг и работ по управлению в многоквартирном доме – 2,69 руб./кв.м (мес.),
  - стоимость по содержанию общего имущества в многоквартирном доме - 24,90 руб./кв.м (мес.)
  - стоимость по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме – 5,09 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 – 1,44 руб./кв.м. (мес.).

Эти показатели подлежат изменению только при наличии полного согласия обеих сторон договора после защиты Исполнителем представленного расчета перед Собственником.

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 г. Хабаровске в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

Размер платы с 1 января каждого года за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, определяется на основании решения общего собрания Собственников, исходя из представленных и доказанных смет расходов на управление содержанием общего имущества МКД по видам и доказанной реальной необходимости, определенной большинством Собственников МКД на будущий год в срок до 01.12. текущего года. Это решение является обязательным для всех Собственников жилого фонда МКД.

4.3. Оплата собственниками помещений в МКД оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставляемых счет-квитанций (собственникам жилых помещений и нанимателям), 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, являющиеся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством в отношении лиц, имеющих такие льготы.

4.5. В случае законного изменения стоимости услуг по договору, Исполнитель производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления этих изменений в законную силу.

4.6. Срок внесения платежей:

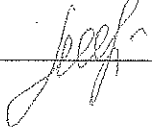
- до 25 числа месяца, следующего за истекшим - для граждан, проживающих в жилых помещениях
- до 10 числа месяца следующего за истекшим - для собственников и пользователей нежилых помещений.

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 Исполнителем 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. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за коммунальные 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.

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



"от исполнителя"



"от Собственника"

расходов, собираемых с собственников в соответствии с п.4.2 данного договора, принимается с учетом предложений Исполнителя 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.

#### 5. Ответственность сторон:

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

5.2. Исполнитель несет ответственность за реальный ущерб, причиненный собственнику в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба в случаях, установленных и подтвержденных решением суда, в котором будет учтены представленные истцом реальные доказательства требуемого факта.

5.3. Исполнитель не несет ответственности за все виды ущерба, в соответствии с действующим законодательством, возникшие не по его вине или не по вине ее работников.

5.4. Собственники помещений в МКД несут ответственность за нарушение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. 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 Исполнителем 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. Исполнитель не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника в связи с невнесением и (или) несвоевременным внесением собственниками денежных средств на содержание и (или) ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

5.9. Исполнитель несет ответственность за нецелевое использование средств Собственника МКД на капитальный ремонт МКД с его счёта и на несогласованные с Собственником нужды (например нужды других домов) исходя из размера 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день отвлечения денежных средств Собственника на посторонние цели.

5.10. Исполнитель обязан организовать отдельный учёт накопления средств по капремонту МКД Запарина, 8.

#### 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 у Исполнителя.

6.3. Собственник муниципальной доли передает Исполнителю:

- право начисления и сбора платежей с нанимателей в рамках настоящего договора
- право взыскания в судебном порядке, образовавшейся задолженности по платежам у Нанимателей и Собственников в рамках настоящего договора.

6.4. Данный договор выполнен в 2-х экземплярах, по одному оригиналу для каждой из сторон договора, хранится обеими сторонами самостоятельно до замены на другой договор.

- Изменения, выполненные вручную, по тексту договора не допускаются.

- Все изменения, дополнения выполняются в согласованном варианте, обеими сторонами договора, письменно, по одному экземпляру для каждой из сторон.

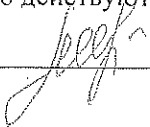
- Факсовые и электронные отправления в данном договоре, как дополнения и изменения к договору недопустимы.

- Обе стороны договора скрепляют подписью каждую страницу договора, включая приложения.

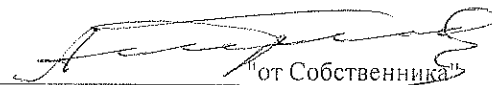
6.5. Договор имеет конфиденциальный характер и не подлежит передаче и разглашению в пользу третьих лиц.

#### 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.



"от исполнителя"



"от Собственника"



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 с рассылкой в виде заказного письма или «лично в руки» с обязательной регистрацией в виде росписи уполномоченного лица в регистрационных журналах сторон.

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 письменным уведомлением последней об этом не позже чем за два месяца до момента прекращения взаимоотношений по договору.

- по соглашению сторон (в случае создания ТСЖ, на базе МКД Запарина, 8 или перехода на непосредственное управление).

8.3. Расторжение договора не является основанием для собственников помещений МКД и Исполнителя в прекращении взаимных обязательств по взаиморасчётам (разделительному акту) произведенных Исполнителем затрат на услуги и работы во время действия настоящего Договора и возврата Собственнику перечисленных им ранее средств за услуги, которые на момент расторжения договора окажутся Исполнителем невыполненными (например средства на капитальный ремонт).

### 9. Порядок рассмотрения споров:

9.1. В своей совместной деятельности, касающейся успешного исполнения обеими сторонами своих обязательств по данному договору, стороны используют принципы равенства мнений сторон, взаимоуважения и обязательного исполнения наилучшим образом принятых на себя обязательств по данному договору и все спорные вопросы решают путем переговоров, деловой переписки. Однако, если невозможно принятие решения, устраивающее обе стороны, инициативная сторона имеет право передачи спорного вопроса на решение суда по месту регистрации Ответчика и на усмотрение Суда.

### 10. Срок действия Договора:

10.1. Договор заключен на три года с 1 марта 2010г. г. по 1 марта 2013 г.

10.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 8 разделе настоящего договора. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. Договор составлен на 9 страницах и содержит 8 приложений. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

- Приложение № 1 - Список собственников жилых и нежилых помещений.
- Приложение № 2 - Состав и состояние общего имущества МКД.
- 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.
- Приложение № 6 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту мест общего пользования жилых зданий и инженерного оборудования, входящих в тариф по техническому обслуживанию жилья.
- Приложение №7 - План работ на 2010 год (составляется ежегодно совместно с Домкомом).
- Приложение № 8 - Список членов домового комитета, имеющих право подписания актов выполненных работ с образцами подписей.

### 11. Реквизиты сторон:

#### Исполнитель:

ООО «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис-Центр»  
680000, г. Хабаровск, ул.М.Амурского, 50  
р/счет 40702810870000106550 в  
Дальневосточном банке СБ РФ  
к/счет 30101810600000000608  
БИК 040813608 ИНН 2721151803  
КПП 272101001 ОГРН 1072721019018  
тел. 420621, 302051

Генеральный директор

И.П.Миненко

"от исполнителя"

#### Собственник:

Ф.И.О. Андрощенков Александр  
Федорович

№ паспорта \_\_\_\_\_

№ правоустанавливающего документа на жилое помещение \_\_\_\_\_

Подпись собственника:

Андрощенков Александр

"от Собственника"




сигнализация		
мусоропровод	есть	уфобл.
лифт	есть	уфобл.
вентиляция (другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение		уфобл.
холодное водоснабжение		мессенджер, ремонт
горячее водоснабжение		" "
водоотведение		
газоснабжение		
отопление (от внешних котельных)	ТЭС-2	уфобл.
отопление (от домовой котельной) печи		
калориферы		
АГВ		
(другое)		
11. Крыльца	3, 4 п.	треск, трещины, ремонт

Собственник

\_\_\_\_\_

Управляющая организация

 Ошчепков О.С.