

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Курск

«20» сентября 2016 г.

Строжилова Ирина Анатольевна
(Ф.И.О. собственника, полномочный представитель собственника)

являющийся собственником помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Курск, ул. Звездная, дом № 3 кв. № 57, общ. площадь 70,7 м.кв., именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности (иной документ, подтверждающий право занимать указанное помещение) и решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «25» февраля 2013 года, с которым согласен «Собственник» с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Сейм», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Дроздова Валерия Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о следующем:

1. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.

Для целей настоящего договора нижеуказанные термины и определения имеют следующее значение:

1.1. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности квартирой в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.2. **Управляющая компания** – организация, осуществляющая в соответствии с жилищным законодательством комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставление коммунальных услуг, а также услуг на ведение аналитического учета операций, связанных с оплатой жилищно-коммунальных услуг и приема платежей физических лиц (потребителей) и иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. **Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а так же индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов на основании договоров с Управляющей компанией.

1.4. **Общее имущество в многоквартирном доме** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. **Доля** в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника квартиры в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанной квартиры.

1.6. **Жилое помещение** – квартира, часть квартиры, комната – признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Комната – признается часть квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в квартире.

1.7. **Иное лицо** (наниматель, арендатор) имеет право пользоваться жилым помещением на основании договора с собственником данного помещения и несет полную ответственность за содержание и ремонт общего имущества, согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлениями Правительства Российской Федерации.

1.8. **Высший орган управления** многоквартирным домом - общее собрание Собственников помещений.

1.9. **Капитальный ремонт общего имущества** – комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов), улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

1.10. **Текущий ремонт общего имущества** – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий в целях устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

1.11. **Коммунальные услуги** – деятельность по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

2.1. Настоящий Договор заключен с собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома по их инициативе на условиях решения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № 1 от «19» 09 2016 г.).

2.2. Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня считается коллективным его подписанием, от имени «Собственника».

Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном

ме.

2.4. При смене Собственника жилого помещения на него распространяются условия настоящего Договора.

2.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации и правовыми актами Курской области и города Курска.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

3.1. По настоящему договору «Управляющая компания» по заданию «Собственника» в течение установленного настоящим договором срока за плату, указанную в разделе 6 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества такого дома, либо выступать в качестве агента при привлечении подрядных организаций по выполнению работ по текущему ремонту и содержанию жилья, предоставление коммунальных услуг, в объеме и на условиях согласованных в настоящем договоре, осуществление иной деятельности направленной на достижение целей управления многоквартирным домом указанной в настоящем договоре.

3.2. «Собственник» многоквартирного дома подтверждает, что в условиях сложившейся управленческо-правовой ситуации в городе Курске и Курской области, предоставление права «Управляющей компании» самостоятельно устанавливать, на основе договорных отношений, характер взаимоотношений с Ресурсоснабжающими организациями (РСО), в том числе порядок учета и способа расчетов за поставленные коммунальные ресурсы. А именно: осуществлять полномочия агента, для заключения договоров с Ресурсоснабжающими организациями (РСО) о предоставлении коммунальных услуг, от имени и за счет жильцов (потребителей) МКД, либо выступать в качестве стороны (абонента) по договорам энергоснабжения.

3.3. Состав общего имущества жилого дома и его техническое состояние определяется нормами жилищного законодательства, и устанавливается решением общего собрания собственников помещений в пределах границ эксплуатационной ответственности.

3.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, стоимости данных работ и услуг, которая определяется в соответствии с утвержденными тарифами и сметами Правительства РФ и органами местного самоуправления, а так же подлежит индексации в соответствии с ростом цен. Порядок и условия их предоставления устанавливается общим собранием собственников помещений и указывается в Приложении № 1 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.5. Работы и услуги (дополнительные) по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, не включенные в перечень работ, предусмотренные Приложением № 1 настоящего договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются «Управляющей компанией» на договорной основе.

3.6. По соглашению сторон за дополнительную плату, «Управляющей компанией» могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего собственнику (жилого помещения).

3.7. Границы эксплуатационной ответственности между «Управляющей компанией» и «Собственником» устанавливаются:

Управляющей компании:	Собственника:
Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.	Внутриквартирные инженерные системы холодного и горячего водоснабжения от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, санитарно-техническое и иное оборудование, подключенное к указанным сетям.
Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, в том числе радиаторы.	Обогревающие элементы внутридомовой системы отопления обслуживающие только одну квартиру.
Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.	Внутриквартирная система электроснабжения от индивидуального прибора учета (включая сам прибор учета электрической энергии) и оборудование, подключенное к указанным сетям.
Внутридомовая система канализации, общие канализационные стояки вместе с крестовинами и тройниками.	Внутриквартирная система канализации от места ее соединения с крестовиной, тройником или раструбом, включая санитарно-техническое и иное оборудование, подключенное к указанным сетям.
Внутридомовые сети газоснабжения от места соединения первого запорного устройства с внешней	Внутриквартирные сети газоснабжения от места соединения ответвления от сетей газоснабжения,

распределительной сетью до мест соединений ответвлений от сетей, обеспечивающих газоснабжение одного помещения в многоквартирном доме.	обеспечивающего газоснабжение помещения, включая запорные устройства и оборудование, подключенное к указанным сетям.
Конструктивные и иные элементы здания, вошедшие в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе оконные и дверные заполнения мест общего пользования.	Внутриквартирные поверхности стен, полов, перекрытий. Двери в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования. Двери и окна, расположенные внутри жилого или нежилого помещения.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. «Управляющая компания» обязуется:

- 4.1.1. Предоставлять услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и иные услуги и работы, в порядке и объеме, указанном в Приложении № 1 к настоящему договору, а также предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации. Перечень работ и услуг, указанный в Приложении №1 к настоящему договору, может быть изменен общим собранием собственников помещений с учетом предложений «Управляющей компании».
- 4.1.2. Коммунальные услуги предоставляются «Собственникам» установленного качества и в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе: холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, отоплению.
- 4.1.3. По поручению «Собственников» от их имени и за их счет заключать и сопровождать договора на предоставление коммунальных услуг.
- 4.1.4. Организовать ведение индивидуального учета по многоквартирному дому поступающих средств, выполненных работ и услуг по обслуживанию такого дома.
- 4.1.5. Вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме средств, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- 4.1.6. Осуществлять ведение аналитического учета операций, связанных с оплатой жилищно-коммунальных услуг, в разрезе лицевого счета «Собственников», и прием платежей физических лиц.
- 4.1.7. Организовать принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнение в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.
- 4.1.8. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников на действие (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 4.1.9. Осуществлять выдачу собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.
- 4.1.10. Организовать ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.
- 4.1.11. Реализовывать, в пределах своих полномочий, мероприятия по ресурсосбережению.
- 4.1.12. Осуществлять распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), в соответствии с решением общего собрания собственников, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые собственниками.
- 4.1.13. Выполнять иные функции в соответствии с решениями собственников.
- 4.1.14. Оказывать прочие услуги собственникам.

4.2. «Собственник» обязуется:

- 4.2.1. Нести бремя содержания собственного помещения и общего имущества в многоквартирном доме.
- 4.2.2. Вносить плату за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.
- 4.2.3. Определить уполномоченное лицо «Собственников» («Старшего по дому») для оперативного решения вопросов и осуществления действий во исполнение решений общих собраний, с правом: подписания договоров, актов выполненных работ, смет и иных документов в рамках осуществления комплекса работ и услуг по управлению многоквартирным домом от имени «Собственников».
- 4.2.4. Участвовать лично или обеспечить явку доверенного лица на общем собрании собственников дома.
- 4.2.5. Обеспечивать доступ «Управляющей компании» в помещения (квартиру), в которых расположены элементы общего имущества жилого дома, для проведения неотложных технических эксплуатационных и ремонтных работ, а также, после предварительного уведомления – для проведения плановых работ. Содействовать обеспечению такого доступа, в случае необходимости, в помещения отдельных собственников.
- 4.2.6. Своевременно сообщать «Управляющей компании» обо всех замеченных неисправностях общего имущества, в том числе на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.
- 4.2.7. 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 доме и придомовой территории.
- 4.2.8. Нести совместно с другими собственниками дома (подъезда) расходы на приобретение и восстановление общего имущества, вышедшего из строя или пришедшего в негодность, если таковое было уничтожено или похищено третьими лицами (включая неустановленных лиц).
- 4.2.9. Соблюдать требования законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании), соблюдать нормы пожарной безопасности.
- 4.2.10. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора.

4.2.11 После выполнения работы «Управляющей компании» подписать акт выполненных работ, либо предоставить письменный мотивированный отказ. Если в 3-дневный срок со дня предоставления акта «Управляющей компанией» «Собственник» не подпишет акт или не предоставит письменный мотивированный отказ, работа (услуга) считается выполненной надлежащим образом и в полном объеме.

4.2.12 Не использование Собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы установленной настоящим договором (п. 11 ст. 155 ЖК РФ).

5. ПРАВА СТОРОН

5.1 «Управляющая компания» имеет право:

5.1.1 Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту, только в соответствии с перечнем Приложения №1 к настоящему договору, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.

5.1.2 Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту определенные настоящим договором, только в объеме фактически собранных денежных средств и зачисленных на лицевой счет соответствующего многоквартирного дома. «Управляющая компания» не несет ответственности за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, при отсутствии денежных средств на лицевом счете соответствующего многоквартирного дома, в этом случае «Собственники» обязаны решением общего собрания определить источники дополнительного финансирования соответствующих работ и услуг.

5.1.3 Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей собственников за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

5.1.4 Представлять интересы «Собственников» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с управлением жилого дома.

5.1.5 Принимать участие в общих собраниях «Собственников».

5.1.6 Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

5.1.7 Принимать меры по взысканию задолженности «Собственников» по оплате за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги.

5.1.8 Использовать персональные данные «Собственников» при исполнении обязательств по настоящему договору.

5.1.9 Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещении «Собственника».

5.1.10 В случае непредставления «Собственником» до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета, в помещениях принадлежащих «Собственнику», производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов, но не ниже размера оплаты за предыдущий месяц.

5.1.11 В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имущества других собственников и владельцев, жилых и нежилых помещений (при отсутствии собственников, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.

5.1.12 Требовать от «Собственника» возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества.

5.1.13 В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении, обязать собственника восстановить конструкции и коммуникации в первоначальное состояние за счет средств собственника или нанимателя помещения.

5.1.14 В случае несоблюдения правил пользования жилыми помещениями, правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, нарушающих права и интересы соседей, «Управляющей компании» вправе составлять соответствующие документы (акты, протоколы) с последующим направлением их на рассмотрение в государственно-контрольные органы.

5.1.15 «Управляющая компания» вправе выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Управляющая компания» обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

5.1.16 «Управляющая компания» за счет строки «Ремонт и содержание жилья» вправе выполнить работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана предписаниями и протоколами уполномоченных контролирующих органов.

5.1.17 «Управляющая компания» вправе самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

5.1.18 В случае невнесения «Собственником» платы, установленной разделом 6 настоящего договора, в течение 3-х месяцев, «Управляющая компания» может произвести отключения квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергии и т.д., в порядке, установленном действующим законодательством, без предварительного уведомления жильцов данной квартиры.

5.1.19 Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, законодательством Курской области и актами органов местного самоуправления (г. Курска).

5.1.20 Производить индексацию услуги «Ремонт жилья» на основании постановлений Правительства РФ и органов местного самоуправления.

5.2 «Собственник» имеет право:

5.2.1 Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

5.2.2 Требовать от «Управляющей компании» качественного выполнения принятых на себя по настоящему договору обязательств, в том числе предоставление коммунальных услуг, выполнение работ и услуг по содержанию общего

имущества многоквартирного дома в объеме фактически собранных денежных средств и в соответствии с перечнем работ и услуг, установленных Приложением №1 к настоящему договору.

5.2.3 Принять любое решение на общем собрании по расходованию денежных средств в пределах фактически собранных и зачисленных на лицевой счет соответствующего многоквартирного дома, при этом в таком решении, обязательно указываются источники финансирования плановых работ и услуг, проводимых в соответствии, с перечнем установленном Приложением №1 к настоящему договору.

5.2.4 Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

5.2.5 Путем принятия решения на общем собрании выбирать или быть избранным уполномоченным лицом («Старшим по дому»).

5.2.6 Инициировать проведение внеочередного общего собрания собственников.

5.2.7 Осуществлять контроль за сохранностью общего имущества многоквартирного дома.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ И СРОК ЕГО ДЕЙСТВИЯ.

6.1. Цена договора включает в себя плату за комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий выполненные работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги, установленные настоящим договором, которую обязан оплатить «Собственник» «Управляющей компании».

6.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется соответствующим решением общего собрания собственников помещений такого дома и не может быть ниже установленного размера оплаты за ремонт и содержание жилья, утвержденным Курским городским собранием.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с разделом VI Правил №354, исходя из объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии, с использованием нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в городе Курске для населения.

6.4. Стоимость капитального ремонта устанавливается отдельным решением общего собрания.

6.5. «Собственники» помещений на общем собрании собственников определяют размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом обоснованных предложений «Управляющей компании» на срок не менее чем один год. На последующие годы указанная плата подлежит индексации с учётом уровня инфляции.

6.6. Если «Собственники» жилых помещений в многоквартирном доме на общем собрании не принял решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, то принимается размер установленный Решениями Курского городского собрания. Расчеты по настоящему договору производятся собственником квартиры лично (или его представителем, арендатором, нанимателем) путем внесения наличных денежных средств в соответствующий платежный пункт, либо путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет «Управляющей компании» на основании платежного документа.

6.7. Расчеты за весь комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества и коммунальные услуги производятся не позднее десятого числа месяца следующего за отчетным.

6.8. Оплата дополнительных работ, производится на основании отдельного соглашения путем внесения наличных денежных средств в кассу «Управляющей компании» либо путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет «Управляющей компании» в порядке предварительной оплаты, согласно сметы, разработанной «Управляющей компанией» и утвержденной с «Собственником».

6.9. Поступающие от «Собственника» финансовые средства на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества расходуются «Управляющей компанией» по принципу максимальной целесообразности и только на общее имущество многоквартирного дома, кроме части, необходимой на оплату управленческих функций «Управляющей компании». Иное расходование финансовых средств «Собственника», поступающих на счет «Управляющей компании», не допускается (в том числе временное заимствование), если такое расходование не оговорено в решении общего собрания собственников жилого помещения указанного дома.

6.10. Изменение 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.11. Настоящий договор вступает в силу с «1» 10. 2016 года.

6.12. Настоящий договор заключается сроком на пять лет.

6.13. При отсутствии заявлений одной из «Сторон» о прекращении настоящего договора, по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1 «Стороны» несут гражданско-правовую ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2 «Управляющая компания» несет ответственность по настоящему договору строго в объеме взятых на себя обязательств.

7.3 При внесении платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором, начисляются пени. Размер пени определяется существующей учетной ставкой банковского рефинансирования на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки.

7.4 «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение; невыполнение явилось

...дствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

7.5 Действия «Управляющей компании» не являются виновными, если эти действия являются результатом выполнения решения общего собрания «Собственников». «Управляющая компания» не отвечает за ущерб, возникший в результате действий (бездействий) «Собственников», включая непринятие решения о размере и сборе средств на капитальный ремонт общего имущества, либо принятие решения об отказе сбора средств на капитальный ремонт общего имущества, либо принятие решения об отказе проведения капитального ремонта.

7.6 «Управляющая компания» не несет ответственности и не производит ремонтно-восстановительные работы по устранению брака, допущенного строительными компаниями (организациями) при проектировании и (или) строительстве дома.

7.7 «Собственники» несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

7.8 В случае ограничения «Собственником» доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности «Управляющей компании», ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а так же аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет «Собственника».

7.9 «Управляющая компания» не отвечает по обязательствам «Собственников». «Собственники» не отвечают по обязательствам «Управляющей компании», которые возникли не по поручению «Собственников».

7.10 При выявлении «Управляющей компанией» факта проживания в квартире «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, «Управляющая компания» после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения «Собственника», вправе произвести расчет по количеству проживающих.

8. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ «УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ» И «СОБСТВЕННИКОВ»

8.1. «Собственник» взаимодействует с «Управляющей компанией» по вопросам настоящего договора через уполномоченное лицо («Старший по дому», либо «Совет дома»), права и обязанности которому делегируются решением общего собрания.

9. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Отчуждение помещения новому «Собственнику» не является основанием для досрочного расторжения или изменения условий настоящего договора.

9.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения «Управляющей компанией» своих обязанностей, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 6 месяцев;
- в одностороннем порядке по инициативе «Управляющей компании», с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 3 месяца;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации «Управляющей компании».
- В связи с окончанием срока действия настоящего договора и уведомления одной из «Сторон» другой «Стороны» о нежелании его продлевать.

9.3. После расторжения договора техническая документация передается лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового любому собственнику.

9.4. В случае принятия решения о расторжении договора, «Собственники» обязаны завершить финансовые расчеты (по всему дому) до фактического прекращения правоотношений по настоящему договору.

9.5. Изменение условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

10. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

10.1 «Собственники» обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

10.2 Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных «Собственников», а также «Управляющей компанией». «Собственники» помещений, а равно «Управляющая компания», предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания надлежащим образом. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1 Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров «Управляющей компании» с уполномоченным лицом «Собственников» («Старший по дому»), а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

11.2 Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора в соответствии с действующим законодательством, если иное не установлено настоящим договором.

11.3 Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у «Собственника», второй у «Управляющей компании». В случае утраты договора, «Управляющая компания» имеет право выдать заверенный дубликат (копию) договора обратившемуся «Собственнику» за его счет.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

«Управляющая компания»:
ООО «Управляющая компания Сейма»
305018, Россия, г. Курск, пр. Кулакова 35В
Почтовый адрес: г. Курск, ул. Серетина, 15
Телефон 37-13-34.

Генеральный директор

В.В. Дроздов

«Собственник»

Т.Ю. Дроздова *И.А.*

(Ф.И.О.)

телефон

37-13-34 *Т.Ю. Дроздова*