ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Тюмень,
Тюменская обл. «01» апреля 2010 г.

Собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении №1а к настоящему договору), именуемые в дальнейшем «**Собственники жилых помещений»,** собственники нежилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении №1б к настоящему договору), именуемые в дальнейшем «**Владельцы нежилых помещений»,** именуемые в дальнейшем все вместе «**Заказчики»,** с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество–М», в лице генерального директора Галкина Александра Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация»,** с другой стороны,

вместе и по отдельности именуемые в дальнейшем «**Стороны (а)»,** заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.Предмет договора и общие положения

1.1.Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: **г. Тюмень, ул. Московский тракт, д. № 117 А корпус 1** (далее по тексту – «многоквартирный дом»).

Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:

-обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений;

-надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

-обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

-обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

1.2.Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями понимаются: собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего договора указанные лица именуются пользователями помещений.

1.3.Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Заказчиков и пользователей помещений в период срока действия настоящего договора, установленного п.8.1. договора, с учетом положений п. 2.2.1. договора.

1.4.Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении №2 к настоящему договору.

1.5.Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений путем оказания услуг по управлению по перечню, приведенному в Приложении №3 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

1.6.Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по перечню и объему работ, услуг по содержанию многоквартирного дома и перечню работ по выполнению непредвиденных ремонтов, определяемых Приложениями №№ 4 и 5 к настоящему договору. Изменения в указанные перечни услуг, работ вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

Перечень и объемы работ по текущему ремонту общего имущества согласовываются Сторонами в Приложении №8 к настоящему договору.

1.7.Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяетс Управляющей организацией и может быть установлена в течение срока действи настоящего договора.

При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организац вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрани собственников помещений в многоквартирном доме.

В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта;
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта;
- срок начала работ по проведению капитального ремонта;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- сроки возмещения расходов;
- прочие, связанные с проведением капитального ремонта, условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома регулируются Приложением №8 к настоящему договору или дополнительны соглашением Сторон, заключаемым после принятия соответствующего решени Заказчиками в порядке, установленном ЖК РФ.

1.8.Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросо пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами п вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном дом от имени и в интересах собственников помещений, а также в собственных интересах.

Соответствующие отношения Управляющей организации с собственниками помещений многоквартирном доме регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору заключаемому Сторонами после принятия соответствующего решения собственникам помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном ЖК РФ.

1.9.Управляющая организация обеспечивает пользователей помещени коммунальными услугами (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отоплени (теплоснабжение)) путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающим организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами-пользователями помещений и в целя производственного потребления Владельцами нежилых помещений.

1.10.При исполнении настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российско Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органо исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей ЖК РФ:

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме» и «Правилам изменения размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирно доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленну продолжительность», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федераци от 13.08.06 №491;

- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307 (далее по тексту - «Правила предоставления коммунальных услуг»);

- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.03 №170 (далее по тексту »Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»).

1.11.Собственники нежилых помещений, передавшие принадлежащие им нежилые помещения во владение и пользование иным лицам по договору аренды или иному договору и сохранившие при этом за собой обязанности производить капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, принимают на себя

обязанности по настоящему договору только в части отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регулируемых настоящим договором. Все остальные отношения по управлению многоквартирным домом регулируются положениями настоящего договора между Управляющей организацией и Владельцами таких нежилых помещений - пользователями помещений.

1.12.Осуществляя управление по настоящему договору, Управляющая организация обязуется оказывать пользователям помещений услуги, работы, связанные с надлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома, но не вошедшие в перечни работ, услуг, определяемые в порядке, установленном п. 1.5, 1.6 и 1.7 настоящего договора.

Перечень таких услуг, работ, в том числе связанных с содержанием и ремонтом имущества пользователей помещений, которые Управляющая организация обязуется оказывать и выполнять по настоящему договору по заявкам пользователей помещений, приведен в Приложении №7 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

Управляющая организация вправе оказывать иные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в указанный перечень.

2.Обязанности Сторон

2.1.Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений относительно пользования принадлежащими им помещениями обязаны:

2.1.1.Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.1.2.Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг (в части, не противоречащей ЖК РФ).

2.1.3.Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.1.4.Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.

2.1.5.Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.6.При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц пользователей помещений.

2.1.7.Извещать Управляющую организацию в течение 5-ти дней об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 30-ти дней.

2.1.8.Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение)), в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.

2.1.9.Задолженность по квартплате, оплате за жилое помещение, коммунальные услуги и прочие услуги, образовавшиеся в период управления многоквартирным домом Некоммерческим партнерством «Содружество-М» (по состоянию на 01.04.2010 г.), перед Некоммерческим партнерством «Содружество-М» оплатить ООО «УК «Содружество-М», т.к. «01» апреля 2010 г. между

Некоммерческим партнерством «Содружество-М» и ООО «УК «Содружество-М» произошла уступк права (требования) на получение (в т.ч. в судебном порядке) причитающейся Некоммерческо партнерству «Содружество-М» дебиторской задолженности жильцов, собственников и арендатор нежилых помещений многоквартирного дома.

2.1.10.До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и случаях не использования Владельцами нежилых помещений нести расходы содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальн услуги, услуги отопления жилых и нежилых помещений.

2.1.11.Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения, в заран согласованное время, специалистов организаций, имеющих право проведения раб на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерно оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.12.Согласовать в порядке, установленном Управляющей организацие установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляем коммунальных услуг.

2.1.13.Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленн ЖК РФ.

2.1.14.Выбрать на общем собрании собственников помещений многоквартирном доме лиц, которым Управляющая организация, согласно п. 7. настоящего договора, будет представлять краткий письменный отчет о выполнен своих обязанностей по настоящему договору.

2.2.Управляющая организация обязана:

2.2.1.Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирн домом по настоящему договору в срок не позднее 30-ти дней **со дня его подписания**.

2.2.2.Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечн объему услуг, работ и условиями их выполнения, определяемых в соответствии порядком, установленным п. 1.5, 1.6, 1.7 и 1.13 настоящего договора.

2.2.3.Обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальн услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отоплен (теплоснабжения) путем заключения договоров с ресурсоснабжающим организациями в порядке, предусмотренном п. 1.9 настоящего договора.
Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальн услуг.

2.2.4.Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных усл в течение 10-ти дней с даты их обнаружения, а в случаях, если данные недостатк произошли по вине Управляющей организации, т в течение 5-ти дней устранить их.

2.2.5.Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. Посл получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты течение 3-х часов.

2.2.6.Осуществлять контроль за качеством текущего ремонт технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дом и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядным организациями.

2.2.7.Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.2.8.Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимни условиях.

2.2.9.Обеспечить своевременное (за 10-ть календарных дней до предстоящег отключения) информирование пользователей помещений о сроках предстоящег

планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 1-го часа с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

2.2.10.Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору. Форма такого акта приведена в Приложении №6 к настоящему договору.

2.2.11.В порядке, установленном в п. 4.4, настоящего договора, направлять Собственникам жилых помещений, Владельцам нежилых помещений - до заселения жилых помещений, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

2.2.12.Рассматривать в течение 10-ти рабочих дней жалобы и заявления пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.2.13.Представлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном п. 7.1. и 7.2 настоящего договора.

2.2.14.За 10-ть дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом, документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом (при выборе Собственниками непосредственного управления).

2.2.15.В течение 14-ти дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.2.16.Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом; о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг; об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

3.Права Сторон

3.1.Заказчики имеют право:

3.1.1.Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

3.1.2.При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3.Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4.Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества многоквартирного дома) и коммунальных услуг.

3.1.5.При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные для пользователей помещений приборы учета воды и тепловой

энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленно Управляющей организацией.

3.2.Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений не вправе:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощность превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристик внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещени ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищны фондов;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Исполнителя;

в) самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных прибор учета; вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленн порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либ технический паспорт жилого помещения;

г) самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жил помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

д) самовольно нарушать пломбы на приборах учета; демонтировать приборы учета осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.3. Управляющая организации имеет право:

3.3.1.Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанност по настоящему договору.

3.3.2.Требовать от Заказчиков и пользователей помещений оплаты своих услуг порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.3.3.Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенны по вине Заказчиков или пользователей помещений.

3.3.4.Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заран согласованное с пользователями помещений время работников Управляющ организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представител органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерно оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимы ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в люб время.

3.3.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса и отдельных видов работ по настоящему договору.

4.Порядок расчетов

4.1.Порядок определения цены договора

4.1.1.Цена договора управления многоквартирным домом определяется ежегодно общем собрании Собственников помещений; устанавливается в размере стоимости услу работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имуществ перечень и объем которых определяется в соответствии с п.1.5., 1.6. и 1. настоящего договора и действует на период выполнения Управляющ организацией установленного договором объема и перечня работ, услуг в течени 1-го года.

4.1.2.При принятии собственниками помещений решения о проведени отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирно доме, стоимость соответствующих работ, утвержденная на общем собрании Собственнико помещений, включается в цену договора на период выполнения таких работ.

4.1.3.Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услу обеспечение которых осуществляет Управляющая организация в соответствии п. 1.9 настоящего договора.

В части отношений по оплате Заказчиками и пользователями помещени ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, указанных в п.1.9 настоящег договора, Управляющая организация участвует в расчетах, порядок ведения которы

установлен в п. 4.3 и п. 4.4 настоящего договора и договорами, заключаемыми Управляющей организацией с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

4.1.4.Цена договора, порядок внесения соответствующей платы, цена обслуживания 1 кв.м. жилого (нежилого) помещения (при необходимости ее определения), а также порядок определения размеров платы за коммунальные услуги для целей возмещения соответствующих расходов Управляющей организации, которые она несет во исполнение настоящего договора, определены в Приложении №8 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

Условия, содержащиеся в Приложении №8 к настоящему договору, действуют в течение 1-го года с момента подписания настоящего договора и подлежат ежегодному пересмотру на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома. В случае, если собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании будет принято решение об изменении условий Приложения №8 к настоящему договору, такие изменения оформляются путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

4.2.Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений и ее размеры

4.2.1.Оплата Управляющей организации цены договора производится путем внесения собственниками и пользователями жилых помещений в порядке, установленном в п. 4.4 настоящего договора, платы за содержание и ремонт жилых помещений, и Владельцами нежилых помещений - платы за содержание и ремонт общего имущества. И та и другая плата вместе именуются в целях настоящего договора - плата за содержание и ремонт помещений.

4.2.2.Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из цены договора для каждого Заказчика пропорционально его доле на общее имущество собственников соответствующих жилых и нежилых помещений в общем имуществе собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3.Общий размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению определяется в следующем порядке:

$$Рпл.об. = \frac{Пл.}{S\ жил.общ.} \times S\ жил.пом.,$$

где:

Р пл.об. - общий размер платы по отдельному жилому (нежилому) помещению;

Пл. - плата за содержание и ремонт помещений, определяемая в порядке, установленном п. 4.2.2 настоящего договора;

S жил.общ. - площадь всех жилых и нежилых помещений, принадлежащих отдельному Заказчику, для которого определялась Пл.;

S жил.пом. - площадь отдельного жилого (нежилого) помещения, по которому рассчитывается Р пл.об..

4.2.4.Ежемесячный размер платы (ежемесячный платеж) по каждому жилому (нежилому) помещению определяется в зависимости от порядка внесения платы за содержание и ремонт помещений (ежемесячно равномерно, ежемесячно в разных размерах, в отдельные месяцы и т.д.), определяемого ежегодно на общем собрании Собственников помещений. Порядок внесения платы устанавливается в Приложении №8 к настоящему договору.

4.2.5.По просьбе всех или отдельных Заказчиков Управляющая организация обязана производить расчет цены обслуживания 1 кв.м. жилых (нежилых) помещений, принадлежащих таким Заказчикам из расчета общего и ежемесячного размеров платы по соответствующим жилым (нежилым) помещениям. Соответствующая информация доводится Управляющей организацией до сведения Заказчиков письменным уведомлением, если такая цена не определена в Приложении №8 к настоящему договору.

4.3.Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1.Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение).

4.3.2.Размер платы за коммунальные услуги определяется:

- на основании показаний индивидуальных приборов учета, при отсутствии индивидуальных приборов учета у Собственников жилых помещений;
- по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным органами местно самоуправления г. Тюмени;
- при отсутствии индивидуальных приборов учета у Владельцев нежил помещений в соответствии с п. 4.3.3. настоящего договора.

4.3.3.Оплата Владельцами нежилых помещений коммунальных услуг п отсутствии у них приборов учета осуществляется в соответствии со следующ расчетом:

4.3.3.1.Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж предусмотренный настоящим договором, рассчитывается по тарифам, установленным порядке, предусмотренном действующим законодательством Российск Федерации и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.

Тарифы на соответствующие коммунальные услуги, действующие в каждый период оказания Управляющей организацией, указаны в Приложении №8 к настоящему договору.

4.3.3.2.При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг период действия договора, заключения дополнительного соглашения Сторон внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору требуется. При расчетах за коммунальные услуги нов тарифы будут применяться с даты введения их в действие, при выполнении Управляющ организацией условия, предусмотренного п. 4.5.4. настоящего договора. Если Управляющ организация не выполнила условие об уведомлении пользователей жил помещений об изменении размеров платы за коммунальные услуги в установленны срок, то новые тарифы будут применяться при расчетах за коммунальные услуги истечении 30-ти дней с момента их уведомления.

4.4.Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы коммунальные услуги

4.4.1.Плата за содержание и ремонт жилых помещений и плата коммунальные услуги, оказываемые в соответствии с настоящим договором каждому заселенному жилому помещению, вносятся из расчета размера такой плат Собственниками жилых помещений.

4.4.2.Плата за содержание и ремонт жилых помещений и плата за услуг отопления по каждому незаселенному жилому помещению вносятся из расчета разме такой платы за период их не заселения гражданами - Собственниками жилых помещений.

4.4.3.Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном дом и плата за коммунальные услуги по нежилым помещениям вносятся из расчета размера такой плат Владельцами нежилых помещений.

4.4.4.Внесение платы в порядке, указанном в п.п. 4.4.1.-4.4.4. настоящег договора, осуществляется Собственниками жилых помещени и Владельцами нежилых помещений (далее плательщики) расчетный счет или в кассу Управляющей организации на основании платежны документов, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующи плательщиков.

4.4.5.Форма и содержание указанных платежных документов для конкретны плательщиков определяются Управляющей организацией в соответствии с действующи законодательством Российской Федерации.

В качестве платежных документов Управляющая организация вправе использоват расчетные книжки с бланками заявлений и квитанций на оплату услуг на весь период их оказания устанавливаемый в соответствии с настоящим договором, или ежемесячные бланки счетов ил квитанций на оплату услуг.

Вид используемых Управляющей организацией платежных документов в расчетах с плательщиками может устанавливаться на каждый период расчетов в Приложении №8 к настоящему договору.

4.4.6.При использовании Управляющей организацией в качестве платежных документов расчетных книжек, расчетные книжки направляются плательщикам не позднее, чем за 10-ть календарных дней до начала расчетов по настоящему договору. Кроме указанного порядка расчетные книжки выдаются плательщикам по договору в момент соответствующего обращения плательщика в указанных целях в Управляющую организацию.

4.4.7.При использовании Управляющей организацией в качестве платежных документов ежемесячных бланков счетов или квитанций на оплату услуг, соответствующие платежные документы представляются плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.8.Дополнительно к счетам, выставляемым Управляющей организацией Владельцам нежилых помещений для оплаты ими услуг, работ Управляющей организации по настоящему договору, между указанными Сторонами договора оформляется акт оказанных Управляющей организацией услуг, работ.

Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При этом, Собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений и Владельцы нежилых помещений имеют право вносить плату за содержание и ремонт жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома и за коммунальные услуги частями за прошедший месяц, до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей, или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома и коммунальных услуг в счет будущих периодов.

4.5.Порядок изменения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги или их размеров

4.5.1.Не использование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.5.2.В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5.3.В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ Управляющей организацией производится перерасчет платы за содержание и ремонт помещений. В случае некачественного выполнения работ, Заказчики вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и, соответственно, пересчета размеров платы, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.5.4.Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников жилых помещений об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 30-ть дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за коммунальные услуги в ином размере. Информирование осуществляется путем вывешивания объявлений на информационных стендах подъездов.

5.Ответственность Сторон

5.1.Ответственность Управляющей организации

5.1.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков и нанимателей жилых помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.1.2.Если Управляющая организация не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения в течение 30-ти дней за свой счет.

5.2.Ответственность Заказчиков

5.2.1.Управляющая организация вправе взыскать с Заказчиков ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2.В случае неисполнения Заказчиками обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Управляющей организацией и третьими липами (другими Заказчиками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3.В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную но настоящему договору.

5.2.4.Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей, Владельцами нежилых помещений).

5.3.Условия освобождения от ответственности

5.3.1.Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве Российской Федерации, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п..

5.3.2.Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.Порядок разрешения споров

6.1.Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2.В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1.Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год ежегодно в течение первого квартала текущего года.

Данный отчет подлежит обязательному рассмотрению на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в порядке, установленном ЖК РФ.

7.2.Управляющая организация по окончании каждого отчетного периода (полугодие, квартал) в срок до 15-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, обязана предоставить специально уполномоченным общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме лицам краткий письменный отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, а также о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям Заказчиков, нанимателей и членов их семей за отчетный период.

8. Прочие условия

8.1.Настоящий договор вступает в силу с момента подписания акта приема-передачи и действует 1 (Один) год; считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока действия договора не последует заявления одной из Сторон об отказе от настоящего договора, его пересмотре, либо о заключении нового договора.

8.2.Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

8.3.Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

8.4.Настоящий договор составлен на 15 листе(ах), в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у Управляющей организации, второй у уполномоченного лица собственников помещений. Собственники жилых помещений вправе получить ксерокопию настоящего договора.

8.5.В случае прекращения у Заказчика права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый Заказчик присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

8.6.Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

8.7.К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1а - Список Собственников жилых помещений.

Приложение №1б - Список Владельцев нежилых помещений.

Приложение №2 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №3 - Перечень услуг (работ) по управлению.

Приложение №4 - Перечень работ по содержанию многоквартирного дома и сроки их проведения.

Приложение №5 - Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей.

Приложение №6 - Акт обследования объектов.

Приложение №7 - Перечень платных услуг по ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий; стоимость платных услуг по электрике.

Приложение №8 - О порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору.

9. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Содружество-М»
Юридический и фактический адреса:
625025, г. Тюмень, ул. Мира, д. №57 кв. №4
тел/факс: (3452) 34-37-34; тел.: 34-38-83
р/с 40702810367100009406
Западно – Сибирский банк Сбербанка РФ
г. Тюмень
к/с 30101810800000000651
ИНН 7204152741, КПП 720401001
БИК 047102651
ОГРН 1107232011248

Ген. директор ООО «УК «Содружество - М»

_____ /А.В. Галкин/
(подпись)
М.П.

Сведения о Заказчиках и их подписи представлены в приложениях №1а, б, к настоящему договору

№ п/п	
1	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

15 (Пятнадцать) листа (ов)

Ген. директор ООО «УК
«Содружество М» А.В. Гамаш

Российская Федерация * Тюменская область * г. Тюмень * Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество-М» * ИНН 7204152747 * ОГРН 1107232011248