

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
(между управляющей компанией и собственником помещения с дополнительными услугами)

г. Краснодар

Общество с ограниченной ответственностью "Южная управляющая компания", именуемое в дальнейшем "Управляющий", в лице директора Похиленко Виктора Алексеевича, действующего на основании Устава и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № _____ от _____), расположенного по адресу: Краснодар, ул. Карелина 19, и собственник жилого помещения _____,

(фамилия, имя, отчество), именуемый в дальнейшем "Собственник", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящемся в многоквартирном доме по адресу: г. Краснодар ул. Карелина 19, (далее - дом), Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

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

1.2. Управляющий - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и обеспечения по предоставлению коммунальных услуг, услуг входящих в комплекс услуг сферы ЖКХ и других услуг, в т.ч. посреднических.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению.

В отношении с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.

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. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является: оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечения по предоставлению коммунальных услуг, услуг входящих в комплекс услуг сферы ЖКХ и других услуг, в т.ч. посреднических Собственникам помещений в таком доме, и пользующимся на законном основании

помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

- Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

- Санитарное содержание дома.

- Проведение технических осмотров общей долевой собственности (см. на информационном стенде).

- Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным положением.

- Капитальный ремонт по смете, согласно Акту обследования.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Выполнять следующие пункты:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственникам;

- самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственникам;

- устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и договором;

- вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников помещений в многоквартирном доме на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения;

- в течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять Собственникам помещений в многоквартирном доме извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа;

- информировать Собственников помещений в многоквартирном доме в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

- информировать Собственников помещений в многоквартирном доме о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

- по требованию Собственника помещений в многоквартирном доме направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника помещений в многоквартирном доме в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

- не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственниками помещений в многоквартирном доме время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:

- предполагаемые дата и время проведения работ;

- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;

- вид работ, который будет проводиться;

- сроки проведения работ;

- должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

- предоставить Собственнику помещений в многоквартирном доме следующую информацию об Управляющем:

- наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя (Приложение №1 к настоящему Договору);

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб (Приложение № 1 к настоящему Договору);

размеры тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы (см. информационном стенде);

порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, а также информация о настоящих Правилах (Приложение № 1 к настоящему Договору);

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд (Приложение № 1 к настоящему Договору);

- производить по требованию Собственника помещения сверх платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней);

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

- созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома;

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

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

3.1.4. Оказывать Собственнику за отдельную плату, дополнительные услуги для решения следующих вопросов:

- оформлении документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение;

- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с оформлением субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством;

- оказании Собственнику содействия в оформлении документов для передачи помещений в аренду.

3.1.5. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

3.1.6. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. Управляющий вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

- возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.2.3. Управляющий вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае:

а) неполной оплаты Собственником коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у Собственника задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного Собственником с Управляющим, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.2.4. Управляющий вправе, при наличии вины Собственника после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случае, указанном в подпункте "а" пункта 3.2.3 настоящего Договора, в следующем порядке:

а) Управляющий направляет (в письменной форме) Собственнику уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено. Перечень этих услуг прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения Собственника путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) по указанному им почтовому адресу;

б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока Управляющий вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Собственника;

в) в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг Управляющий имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин, указанных в пунктах 3.2.3. и 3.2.4. настоящего Договора, в том числе с момента полного погашения Собственником задолженности.

3.2.5. При ограничении предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) Управляющий вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи Собственнику отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг.

3.2.6. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением договора.

3.2.7. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.8. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.9. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и по предоставлению коммунальных услуг, услуг входящих в комплекс услуг сферы ЖКХ и других услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями

(Приложение № 1 к настоящему Договору), а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей долевой собственности на это имущество.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 17 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории (см. на информационном стенде).

3.3.5. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющему и в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

3.3.6. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющему и в аварийно-спасательную службу.

3.3.7. Допускать в заранее согласованное с Управляющим время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющего (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющего (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время;

3.3.8. Информировать Управляющего об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений;

3.3.9. Не нарушать оборудование пожарной охранной сигнализации.

3.3.10. Не производить подключение к кабельному телевидению без соответствующего согласования с Управляющим.

3.3.11. Не производить в собственных помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменять его конструкцию.

3.3.12. Не перестраивать, не достраивать. Не ликвидировать какие-либо части собственных и/или совместного пользования элементов, в том числе элементов фасада здания без соответствующего предварительного утверждения такой перестройки/или перепланировки в соответствии с действующим законодательством.

3.3.13. Не устанавливать на внешние стены или балконы-вентиляторы кондиционеры, радио и телевизионные антенны (Кондиционеры, Сплит системы - на стенах здания, устанавливаются только после согласования и письменного разрешения с Управляющей организацией). Если подобная установка приведет к повреждению стены дома, крыши, пользователь(и), будет(ут) нести ответственность в соответствии с законодательством Краснодарского края от 06.05.2003 г. № 574-КЗ «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории Краснодарского края и «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Госстроем России от 27.09.2003 г. № 170.

3.3.14. Не выгуливать домашних животных без поводка и намордника на территории многоквартирных домов. На остальной территории многоквартирного дома животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животными. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории многоквартирного дома, обязаны иметь целлофан и совок и должны немедленно убирать за ними экскременты.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Краснодара норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Получать от Управляющего сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя), получать акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки, получать информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

3.4.3. Требовать от Управляющего возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника (проживающих совместно с ним лиц) вследствие непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также морального вреда в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Платежный документ (квитанция) включает в себя:

- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, (в соответствии с тарифными ставками РЭК ДщиТ, установленными в г. Краснодаре и включает в себя оплату потерь за холодное и горячее водоснабжение, отопление);

- плату за услуги выходящих в комплекс услуг сферы ЖКХ: вывоз ТБО (твердые бытовые отходы) и КГО (крупногабаритные отходы, техническое обслуживание лифтового оборудования, обслуживание домофонной системы, противопожарной системы дома, услуги аварийной службы 075 и иные услуги и работы, направленные непосредственно на обеспечение функционирования систем (либо составляющих дома) общего имущества многоквартирного дома;

- почтовый адрес помещения, сведения о Собственнике (собственниках) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчеств граждан);

- наименование Управляющего (с указанием наименования юридического лица), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования;

- указание на оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых коммунальных услуг, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, социальной нормы потребления, если такая норма установлена, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод;

- объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод, который:

- при расчетах с использованием показаний индивидуальных приборов учета - указывается Собственником самостоятельно в специальных графах платежного документа (за исключением тепловой энергии на отопление);

- при расчетах с использованием показаний коллективных (общедомовых) приборов учета - указывается Собственником исходя из объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов (за исключением тепловой энергии на отопление) и объемов отведенных сточных вод, рассчитанных в соответствии с настоящим разделом;

- при отсутствии коллективных (общедомовых) и (или) индивидуальных приборов учета - указывается исполнителем исходя из норматива потребления коммунальных услуг, общей площади помещения (для отопления) или числа граждан, зарегистрированных в жилом помещении (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения);

- сведения об изменениях размера платы за коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи:

- с проживанием временных жильцов;

- со снижением качества коммунальных услуг;

- с уплатой Управляющим Собственнику неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральными законами и договором;

- сведения о размере задолженности перед Управляющим за предыдущие периоды;

- сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде скидок;

4.2. Размер неустоек (штрафов, пеней) за нарушение Собственником условий договора, рассчитанных в соответствии с федеральными законами и договором, указывается Управляющим в отдельном документе, направляемом потребителю в течение 5 рабочих дней.

4.3. Управляющий обязан информировать Собственника об изменении цены договора не позднее 3-х дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.4. В случае необходимости, при инфляции, изменении ставки рефинансирования ЦБ РФ, существенного повышения услуг третьих лиц привлеченных к обслуживанию многоквартирного дома и иные обстоятельства, существенно влияющие на стоимость услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, Управляющий имеет право индексировать плату за работы по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома.

4.5. Собственник вносит плату на расчетный счет Управляющего не позднее 17 числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Плата за содержание и эксплуатацию, коммунальные услуги, услуги входящие в комплекс услуг сферы ЖКХ вносятся на основании платежных документов, представленных не позднее 12 числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за услуги по содержанию, коммунальные услуги и услуги входящие в комплекс услуг сферы ЖКХ.

4.8. Собственник подает Управляющему показания приборов учета потребления электроэнергии, горячей и холодной воды с 25 по 28 число каждого месяца.

4.9. При несоблюдении Собственником п. 4.8. настоящего договора, плата за оказанные услуги взимается по нормативам на одного человека, с учетом количества проживающих, установленных для городского населения. При отсутствии собственника, собственник не освобождается от обязанности по содержанию и эксплуатации многоквартирного дома и доли в общем имуществе. За коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение) производится перерасчет на основании поданных сведений (согласно приборов учета) потребителя в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.10. Размер платы за содержание и обслуживание, текущий ремонт, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности определяется в соответствии с очным/заочным голосованием и отражается отдельным документом.

4.11. В целях обеспечения надлежащей организации обслуживания общедолевой собственности многоквартирного дома, обеспечения ее сохранности, Управляющий уполномочен заключать от своего в интересах и за счет Собственника посреднические договоры (в порядке гл. 49,52 ГК РФ) со специализированными организациями, в том числе осуществляющими услуги охраны.

Для исполнения поручения Управляющий имеет право в интересах Собственника совершать любые действия, связанные с заключением договора по охране общедолевой собственности многоквартирного дома.

4.12. Оплата услуг по охране общего имущества включается в общую квитанцию по оплате услуг, представляемую Управляющим собственнику в порядке, предусмотренном п.4 договора управления.

4.13. Собственник обязуется своевременно и в полном объеме оплачивать счета по услугам охранной организации, договор на оказание услуг с которой заключен в интересах Собственника Управляющим на основании квитанций, выставляемых Управляющим.

4.14. О результатах исполнения договора, заключенного Управляющим с организацией, осуществляющей услуги охраны, Управляющий по итогам финансового года на очередном годовом собрании собственников жилья предоставляет отчет об исполнении поручений собственников жилья.

4.15. Вознаграждение за осуществление Управляющей Компанией действий по заключению и исполнению договора по охране общедолевой собственности многоквартирного дома включено в тариф на содержание мест общего пользования жилищного фонда, утверждаемого Общим собранием собственников жилья и составляет 1% от суммы договора с охранной фирмой.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие :

- по истечении срока его действия
- по соглашению сторон;
- по решению суда.

6.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику на хранение по акту приема-передачи или нотариусу.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющим.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного/внеочередного, очного/заочного Общего собрания путем размещения информации на доске объявлений.

7.3. Размещение информации на Информационных стендах около кждого дома признается сторонами Информацией надлежаще размещенной и доведенной Ия каждого собственника помещения многоквартирного дома.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.
8.2. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.
8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе настоящего Договора.
8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

УПРАВЛЯЮЩИЙ:

ООО «Южная управляющая компания»
350051, г. Краснодар,
юр. адрес: проезд им.Репина, 24
фактич. адрес: ул. Карякина, 19.
Р/с_40702810800090000936
в_КБ «Кубань Кредит» ООО Краснодар
к/с_30101810200000000722
БИК_040349722
ИНН/КПП 2311127814/231101001
ОГРН 1102311005499



В.А. Похиленко

СОБСТВЕННИК:



Приложение к Договору:

1. Приложение № 1 к настоящему Договору, «Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории в жилом комплексе».

С правилами пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории в жилом комплексе, ознакомлен(а), обяз

