

Договор управления многоквартирным домом № _____

г. Тольятти

«10» августа 2012г.

Совет многоквартирного дома в лице председателя Совета МКД _____, и **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РУСЬ»** именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице директора Плаксина Игоря Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от _____.

1.2. Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами.

1.3. Управляющая компания - организация, уполномоченная настоящим договором выполнять функции по управлению, содержанию и ремонту общего имущества. В отношениях с третьими лицами Управляющая компания действует от своего имени и за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту - МКД).

1.4. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением, находящимся в МКД. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества МКД.

1.5. Многоквартирный дом - единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилые здания, иные объекты недвижимости и которые состоят из двух и более отдельных предназначенных для жилых или иных целей помещений, имеющих самостоятельные выходы, находящихся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.

1.6. Общее имущество в МКД - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, 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 МКД оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества утвержден собственниками МКД и отражен в **Приложении № 2**. Техническое состояние общего имущества МКД и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указаны в Акте (**Приложение № 3 к настоящему Договору**), составляемому при приемке-передаче МКД в управление Управляющей компанией.

1.7. Исполнители - организации различных форм собственности, выполняющие на договорной основе обязательства по предоставлению Собственникам помещений в МКД работ (услуг). Исполнители должны иметь сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

1.8. Высший орган управления МКД - Общее собрание Собственников помещений в МКД.

1.9. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме - перечень услуг, утвержденный в соответствии с Постановлением правительства РФ № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД оказываются в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и имуществом Собственников является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение;

- на системах горячего и холодного водоснабжения – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков, приборов учета, запорно-регулирующих кранов, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- на системе канализации – точка соединения со стояком канализации;

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники помещений в МКД поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Гольяпти, **б-р Цветной, 33** обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, решения вопросов пользования общим имуществом МКД и предоставления коммунальных услуг Пользователям.

2.2. Собственники помещений в МКД обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим договором.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление услуг (холодная вода, канализация), проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством согласно **Приложению № 4** в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей компании от Собственников помещений в МКД.

3.1.2. Представлять интересы Собственников помещений в МКД по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

- 3.1.3.** От своего имени заключать договоры в целях обеспечения функций по сбору и обработке коммунальных платежей банками и другими платежными системами.
- 3.1.4.** Заключать договоры (на основании решений общего собрания собственников МКД), связанные с хозяйственной деятельностью по использованию общего имущества МКД (аренда конструктивных элементов, нежилых помещений, долевое участие в эксплуатационных расходах), применять штрафные санкции к арендаторам общего имущества, распределять прибыль, полученную в результате хозяйственной деятельности на содержание и ремонт МКД.
- 3.1.5.** Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом (имеющуюся в наличии в момент заключения договора), внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию Собственников помещений в МКД знакомить их с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения договора. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление за счет средств Собственников помещений в МКД.
- 3.1.6.** Управляющая компания обязана заключить в качестве агента договора с энергоснабжающими организациями в целях обеспечения электроэнергией, тепло-водоснабжения и отвода стоков.
- 3.1.7.** Обеспечить проведение технических осмотров МКД не менее 2 раза в год и по их результатам производить корректировку баз данных, отражающих состояние дома.
- 3.1.8.** Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.
- 3.1.9.** Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.
- 3.1.10.** При не предоставлении коммунальных услуг, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества (либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность), производить составление соответствующих актов и контролировать изменение размера платы (перерасчет) по соответствующей услуге в соответствии с действующими Постановлениями Правительства
- 3.1.11.** Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников и нанимателей помещений и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.
- 3.1.12.** Уведомлять собственников и нанимателей МКД об изменении порядка и условий содержания и ремонта МКД в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных досках в подъездах МКД.
- 3.1.13.** Производить начисление платежей, установленных в разделе 4 договора, обеспечивая выставление счета в срок до 24 числа текущего месяца
- 3.1.14.** Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц производить сбор установленных в разделе 4 договора платежей.
- 3.1.15.** Вести регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан, вести базу данных лицевых счетов собственников и нанимателей, вносить изменения в лицевые счета.
- 3.1.16.** Предоставлять «Собственникам помещений в МКД» отчет о выполнении договора управления за квартал и год в течение первого квартала следующего за отчетным периодом (в объемных показателях по перечню работ). Отчет о проведенных работах по техническому

обслуживанию и ремонту жилищного фонда за полный финансовый год, вывешивается на информационных досках в подъездах многоквартирного дома.

Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей компании в отчетный период, перечень исполненных управляющим работ и услуг, а также сумма средств накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества, остаток текущих средств на конец отчетного года.

3.1.17. При причинении ущерба имуществу собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц в случае аварии в общедомовых инженерных сетях, составить акт в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного дома и решений общих собраний и заявок собственников в течение срока действия настоящего договора.

3.2.2. Согласовывать с Советом МКД выбор сторонних организаций, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях МКД.

3.2.4. Ежеквартально организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета, в соответствии с действующим законодательством

3.2.5. Проверять соблюдение Собственниками помещений в МКД требований, установленных п.п.3.3.3-3.3.15., п.п. 3.3.17.-3.3.19. настоящего договора.

3.2.6. Взыскивать с собственников и нанимателей жилых/нежилых помещений в МКД в установленном законодательством порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.

3.2.7. Оказывать платные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий, перечень и стоимость которых приведены в **Приложении № 6**, которые не составляют предмет настоящего договора и выполняются Управляющей компанией за дополнительную плату.

3.2.8. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением Собственников в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ, путем размещения соответствующей информации на входных дверях каждого подъезда либо на информационных стендах дома.

3.2.9. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.10. Оставлять на своем расчетном счете неосвоенные средства текущего и капитального ремонта, полученные по настоящему договору услуг до конца финансового года и, при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных

работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в общее имущество МКД средств, возмещение убытков по правонарушениям (в части неисполнения собственниками МКД требований государственных органов и иных уполномоченных органов), актам вандализма и штрафным санкциям.

3.2.11. Управляющая организация вправе подать заявку в администрацию города Тольятти о выделении средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании в целях достижения целей управления МКД.

3.3. Собственники помещений в МКД обязуются:

3.3.1. Оплачивать в соответствии с разделом 4 настоящего договора предоставленные по настоящему договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением настоящего Договора. Данные расходы включаются в выставляемую квитанцию на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

3.3.2. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственников помещений в МКД по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников помещений в МКД или иных Пользователей во всех организациях).

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 06-00 по местному времени);

- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;

- другие требования законодательства.

3.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащее им помещения представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения

аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий в соответствии с действующим законодательством и предоставлением уполномоченным лицом документа, подтверждающего его принадлежность к Управляющей компании.

3.3.5. Представлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

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

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках настоящего договора.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией и без получения разрешительных документов в установленном законом порядке.

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

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным в порядке, установленном Правительством РФ.

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

3.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственникам помещений в МКД, дееспособных граждан с условиями договора.

3.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ и администрации города применительно к условиям настоящего договора.

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

3.3.16. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников помещений в МКД, либо в связи с нарушением Собственниками помещений в МКД п.п.3.3.3-3.3.13 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственников помещений в МКД.

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

3.3.19. Предоставлять Управляющей компании сведения о временных жильцах.

3.3.20. Через представителя собственников в 7-дневный срок подписывать акты выполненных работ, оформленных Управляющей компанией, и возвращать 1 экземпляр Управляющей компании.

3.3.21. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ, Самарской области и администрации г.о. Тольятти, применительно к условиям настоящего договора.

3.4. Собственники помещений в МКД имеют право:

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

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

3.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и (услуг), а также своевременного составления соответствующих актов.

3.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, администрации г.о. Тольятти, применительно к условиям настоящего Договора.

3.4.5. Контролировать выполнение Управляющей компанией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг установлены решением общего собрания собственников помещений. Изменение перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества осуществляется по согласию сторон в конце календарного года.

Размер платы за содержание и ремонт определяется общим собранием Собственников с учетом предложений Управляющей компании. При отсутствии соответствующего решения Собственников размер указанной платы рассчитывается Управляющей компанией в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4.2. Плата за жилые помещения в рамках Договора включает в себя следующие услуги:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД.

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя: холодное водоснабжение, водоотведение; утилизация бытовых отходов

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент заключения договора составляет:

- стоимость по содержанию общего имущества в многоквартирном доме **17,74** руб./кв.м (мес.)

- стоимость по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме – **0,89** руб./кв.м (мес.)

- стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме – **1,07** руб./кв.м (мес.).

Размер оплаты подлежит корректировке ежегодно пропорционально уровню инфляции и индексации потребительских цен.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения по договору управления определяется ежегодно в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Управляющая компания определяет направления использования средств, пропорции распределения поступивших от граждан средств, согласно очередности проведения ремонтных работ и иных, связанных с управлением МКД мероприятий, с учетом объема фактического поступления оплаты населения, осуществления первоочередных работ и услуг, а также наиболее эффективного использования полученных средств. В случае возникновения необходимости первоочередной оплаты жилищно-коммунальных услуг в рамках настоящего договора, и неполном поступлении платежей граждан, Управляющая компания самостоятельно принимает решение о первоочередности их оплаты.

4.5. Для собственников нежилых помещений в стоимость оплаты включаются затраты на капитальный ремонт мест общего пользования дома, в размере определенным федеральными стандартами оплаты нежилого помещения и коммунальных услуг если иное не установлено решением общего собрания.

4.6. Размер платы по договору не включает в себя стоимость коммунальных услуг.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым в порядке, определяемом Правительством РФ.

4.8. Разница в объемах потребления коммунальных ресурсов, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

4.9. Оплата оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании платежных документов выставленных гражданам, проживающих в многоквартирном доме, в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем и собственникам и пользователям нежилых помещений - до 01 числа текущего месяца.

4.10. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

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

4.12. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения по договору. При временном отсутствии граждан, проживающих в МКД, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.13. Плата за нежилое помещение производится их собственниками по отдельно заключаемому договору, который данный собственник обязан заключить с Управляющей компанией в срок не более 10 дней после подписания настоящего договора.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

5.2. При нарушении собственниками помещений в МКД или иными Пользователями обязательств, предусмотренных договором, Собственники помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.3. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартирах собственников и пользователей лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы по договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников помещений в МКД, вправе произвести расчет по количеству проживающих для квартир не оборудованных приборами учета воды.

5.4. Собственники помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.5. В случае причинения убытков Собственникам помещений в МКД по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

5.7. При досрочном расторжении договора по инициативе Собственников помещений в МКД, убытки, понесенные Управляющей компанией вследствие такого расторжения, подлежат возмещению Собственниками помещений в МКД.

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

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

5.10. Управляющая компания не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

- аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.11. Управляющая компания не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

5.12. Управляющая компания несет ответственность за качество коммунальных услуг и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту Общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

5.13. Собственники которые вносят плату за коммунальные услуги, содержание и ремонт Общего имущества, не несут ответственность за несвоевременную оплату указанных платежей другими Собственниками.

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

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

6.3. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников помещений в МКД. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.4. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей компании право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

6.5. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива в течение календарного года не является основанием для расторжения Договора с Управляющей компанией.

6.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7. ФОРС-МАЖОР

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

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

8.2. Договор может быть расторгнут:

- по решению общего собрания собственников МКД в случае систематического невыполнения Управляющей компанией своих обязанностей с обязательным уведомлением последней о данном факте не позднее чем за 2 месяца. Систематическим нарушением условий настоящего Договора считается невыполнение работ, предусмотренных настоящим Договором два или более раза.

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании с обязательным уведомлением об этом собственников МКД не позже чем за 2 месяца за систематическое неисполнение Собственниками МКД обязанностей предусмотренных настоящим договором;

- по соглашению сторон.

8.3. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются собственникам МКД.

8.4. Расторжение договора не является основанием для собственников МКД в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат на услуги и работы во время действия настоящего Договора.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 9.1. Договор вступает в силу с 01 сентября 2012г. и действует в течение 2 (двух) лет.
- 9.2. 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.
- 9.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 8 разделе настоящего договора.
- 9.4. К настоящему договору прилагаются Приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора.

- Приложение № 1 а (список собственников жилых помещений МКД) на ____ листах
- Приложение № 1 б (список собственника муниципальных жилых помещений – Администрации г. о.Тольятти) ____ листах
- Приложение № 1 в (список собственников нежилых помещений) на ____ листах
- Приложение № 2 (Состав общего имущества МКД)
- Приложение № 3 (Акт технического состояния общего имущества МКД) на ____ листах
- Приложение № 4 (Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД) на ____ листах
- Приложение № 5 (Перечень платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий) на ____ листах

ООО УК «РУСЬ»	Совет Многоквартирного дома
Адрес: г. Тольятти, ул. Автостроителей, 50А офис 210 ОГРН 1106320023006 ИНН/КПП 6321258203/632101001 р/с 40702810554060006508 Поволжский Банк ОАО «Сбербанк России» г. Самара БИК 043601607 к/с 301018102000000000607	
Директор _____ И.Е. Плаксин	Председатель Совета МКД _____