ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МКД №

на техническое содержание общего имущества, предоставление коммунальных услуг.

г. Тюмень **« 01» апреля 2013г.**

Общество с ограниченной ответственностью Производственное Предприятие Управляющая Компания «Надежда», именуемое в дальнейшем **«Управляющая Организация»,** в лице директора **Климовой Ирины Георгиевны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и от имени собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома по адресу ул. Ялуторовская дом 27 г. Тюмень, именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, в лице председателя правления ТСЖ «Автомобилист» **Родина Валерия Георгиевича**, заключили настоящий договор.

Общие положения.

Настоящий Договор заключен на основании ст.162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания Собственников жилого дома.

Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

Цель Договора.

Целью Договора является обеспечение надлежащего содержания общего имущества домовладельцев, в состав которого входит жилое (нежилое) помещение и предоставление Собственнику услуг по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

1.Предмет договора.

1.1. Управляющая Организация за плату обеспечивает эффективное управление жилым домом, надлежащее техническое содержание общего имущества дома, а так же оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Ялуторовская, дом 27 от имени Собственников и за их счет в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим договором, а также заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг.

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

- Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания и пользования нежилыми помещениями собственниками нежилых помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- 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, установленном настоящим договором.

1.3. Общее имущество жилого дома это помещения в данном доме, не являющиеся частями нежилого помещения и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные и лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающие 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 обслуживающие более одного помещения, а также 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.

Общее имущество дома определяется техническим паспортом на дом и актом технического состояния в пределах эксплуатационной ответственности.

1.3. 1. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома, оборудованием и имуществом Собственника является:

- На системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);
- На системе канализации - плоскость раструба тройника;
- По электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, на наконечниках группы ВРУ;
- По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью нежилого помещения).

1.4. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям.

1.5. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией от имени и в интересах Собственников в период срока действия договора.

1.6. Состав общего имущества многоквартирного дома отражен в техническом паспорте и/или утвержден общим собранием собственников и отражен в приложении №1 к настоящему договору.

1.7. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно перечню утвержденному решением общего собрания собственников помещений и отраженному в Приложении №2 к настоящему договору, содержащему сведения о периодичности их оказания и выполнения, и размера тарифа (далее Перечень услуг и работ).

1.8. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.9. Работы и услуги, являющиеся предметом настоящего договора, выполняются Управляющей организацией самостоятельно и/или с привлечением иных юридических лиц на основании договоров, заключенных в интересах Собственников.

1.10. Текущий ремонт общего имущества проводится по отдельному решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). В состав данных работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей, окон, расположенных внутри жилого и нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

1.11. Капитальный ремонт общего имущества проводится по отдельному решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов, и другого оборудования).

1.12. Необходимость выполнения работ по текущему и/или капитальному ремонтам

общего имущества в многоквартирном доме (сроки работ, стоимость, порядок финансирования, сроки возмещения расходов и т.д.) определяется собственниками помещений по предложению Управляющей Организации по результатам актов осмотра общего имущества или органами власти, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами.

При наличии предписания, выданного органами власти, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранность жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

1.13. отношения, связанные с проведением текущего/капитального ремонтов многоквартирного дома, регулируются в порядке, установленном действующим законодательством РФ, п.1.10-1.12 настоящего договора и оформляются отдельными договорами.

1.14. Управляющая организация осуществляет обеспечение Собственников помещений коммунальными услугами (горячее, холодное водоснабжение. Водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, газоснабжение (при наличии) для бытового потребления гражданами и производственного потребления Владельцами нежилых помещений в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

1.15. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а так же предложениями третьих лиц. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме, от имени и в интересах Собственников помещений, и в собственных интересах. Соответствующие отношения Управляющей организации с собственниками помещений в многоквартирном доме регулируется в порядке, установленном ЖК РФ.(ст.162 п.2)

1.16. при исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться условиями настоящего договора, федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному Кодексу РФ, регламентирующих взаимоотношения сторон в том числе:

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ (далее-Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме) в действующих редакциях в период действия настоящего договора;
- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденным Постановлением Правительства РФ (далее Правила предоставления коммунальных услуг) в действующей редакции настоящего договора;
- «правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170 (далее Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда);
- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.06. №25 (далее Правила пользования жилыми помещениями) в действующих редакциях в период действия настоящего договора;
- Иными действующими нормами законодательства РФ в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, регулирующими взаимоотношения сторон по управлению

многоквартирным домом:

- ✓ Нормативными актами органов местного самоуправления;
- ✓ Решениями уполномоченных органов по регулированию тарифов на коммунальные услуги.

1.17.Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю взыскания обязательных платежей в судебном порядке, для ведения начислений, а так же в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.18. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные (п.1.17. договора): фамилия, имя. отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, телефон, сведения о наличии льгот, а для юридических лиц-наименование (фирменное название) и место государственной регистрации (копии свидетельств); для всех лиц - сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на помещение (жилое/нежилое) и иные данные - (копии свидетельств) необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

1.19. Управляющая организация обеспечивает конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, путем включения в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

1.20. Работы и услуги, не вошедшие в перечни работ и услуг, являющиеся предметом настоящего договора и выполняемые на границе эксплуатационной ответственности Собственников, выполняются Управляющей организацией дополнительно по прейскуранту, установленных ею цен. Прейскурант цен на платные услуги размещается на информационной доске по месту нахождения управляющей организации или на ее официальном сайте (при наличии).

1.21. Собственники помещений могут привлекать для выполнения работ на границе эксплуатационной ответственности Собственников третьих лиц, и нести самостоятельную ответственность за вред, причиненный имуществу дома или иных лиц в результате исполнения данных работ.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИ ОБЯЗУЕТСЯ:

Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия решения о перезаключении договора управления и предоставить Собственникам информацию о наименовании, месте нахождения, о государственной регистрации, режиме работы, Ф.И.О. руководителя Управляющей организации, путем размещения информации на информационных досках МКД.

2.1.1. Организовать работы по содержанию и ремонту в объеме собранных средств, в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, согласно нормативным документам.

2.1.2. По поручению Собственника и от своего имени заключать и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз твердых бытовых отходов).

2.1.3.Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

- ведение финансового учета доходов и расходов средств на содержание и ремонт общего имущества жилого дома, поступающих от собственников квартир и нежилых помещений, расходуемых на оплату жилищно-коммунальных услуг;

- организация начислений, приема и перечислений, собранных с Собственника денежных средств поставщикам оказанных в соответствии с заключенными договорами жилищных и коммунальных услуг;
- организация перерасчетов оплаты за жилищно-коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Правительством РФ.
- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника;
- организация аварийно-диспетчерского обслуживания;
- ведение в установленном порядке необходимой документации на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему;
- прием и рассмотрение индивидуальных обращений от собственников помещений;

2.1.4. Оказывать иные виды работ и услуг, не входящие в настоящий договор, выполняемые за дополнительные плату, устанавливаемую по взаимной договоренности, и поступающую в распоряжение Управляющей организации:

- установка общих домовых приборов учета;
- проведение капитального ремонта;
- выполнение ремонтных работ, связанных с улучшением существующих инженерных сетей (по отдельному договору);
- другие услуги, не противоречащие действующему законодательству.

2.1.6. На основе общего объёма платежей и взносов собственников жилья и других договоров, определять смету расходов на год, в том числе, необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома; специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и Уставом Управляющей организации цели.

2.1.7. Выступать заказчиком на коммунальные услуги и заключать договоры с соответствующими организациями на оказание услуг, производить их полную оплату.

2.1.8. Определять размеры обязательных платежей, вносимых Собственником.

2.1.9. Осуществлять начисления и сбор платы за услуги, эксплуатацию, содержание и ремонт жилого дома с предоставлением Собственнику расчетных документов (счет-квитанцию) не позднее 1 числа следующего месяца за истекшим.

2.1.10. Качественно оказывать услуги, предоставляемые по настоящему договору в соответствии с требованиями нормативных документов и иной документации согласно действующему законодательству.

2.1.11.Уведомлять Собственников путем размещения информации на платежных документах и/или на информационных досках многоквартирного дома или путем вручения председателю Совета дома:

- ➢ об изменении размера платы, порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома и коммунальных услуг в рамках настоящего договора в срок не позднее, чем за 30 дней до наступления перечисленных выше событий;
- ➢ о предстоящем ремонте (текущем или капитальном) общего имущества в многоквартирном доме не позднее, чем за 30 календарных дней дол начала работ.

2.1.13. Обеспечить информирование собственников помещений в течение суток об авариях на инженерных сетях общего имущества и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации на информационных досках многоквартирного дома.

2.1.14.Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

2.1.15.Обеспечивать выполнение всеми пользователями 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;
2.1.16.Осуществлять ведение претензионной и судебно-исковой работы с поставщиками/подрядчиками, собственниками жилых и нежилых помещений по жилищно-коммунальным услугам при недопоставках услуг, неоплаты за жилищно-коммунальных услуг;
2.1.17.Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
2.1.18. Обеспечивать проведение технической инвентаризации жилого дома.
2.1.19. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а так же по требованию Собственников направлять своего представителя для выяснения причин непредставления (предоставления ненадлежащего качества) жилищных и коммунальных услуг с составлением соответствующего акта, а так же акта о причинении ущерба имуществу Собственника в связи с авариями на общем имуществе.
2.1.20. Производить в установленном порядке уменьшение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении данных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими допустимую продолжительность в порядке, регламентированном нормативными актами.
2.1.21. Ежегодно по окончании 12 месяцев с момента вступления настоящего договора в юридическую силу в течение четырех месяцев, следующих за истекшим отчетным периодом, текущего года представить Собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения на информационных досках или передаче председателю ТСЖ. Форма отчета по управлению согласована правлением ТСЖ и является приложением №7 к настоящему договору.
2.1.22. Осуществлять прием, накопление ртутьсодержащих отходов для передачи их на утилизацию специализированным организациям.
2.1.23. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в этом доме.
2.1.24. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом многоквартирного дома, о мерах по энергосбережению, о порядке установки индивидуальных приборов учета, количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, и о иных изменениях в законодательстве, относящихся к предмету настоящего договора, путем размещения на информационных досках многоквартирного дома и передаче председателю Совета дома.
2.1.25. Раскрывать информацию о своей деятельности на собственном сайте (при наличии) или в порядке регламентированном Правительством РФ.
2.1.26. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции в соответствии с Уставом и действующим законодательством.

2.2. СОБСТВЕННИК ОБЯЗУЕТСЯ:

Использовать помещение, а так же подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан.

Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным 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.

2.2.1. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного жилого дома в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ. объектам благоустройства (контейнерные площадки, малые архитектурные формы и т.д.) и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность;

2.2.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

2.2.3. Использовать земельный участок, закрепленный за многоквартирным домом без ущерба для других лиц.

2.2.4. Производить оплату за техническое содержание общего имущества многоквартирного дома и предоставленные коммунальные услуги в срок, указанный в представленном счете до 10 числа следующего месяца. В случае отказа от внесения платежей Собственником на него оформляются материалы в суд для принудительного взыскания платежей в соответствии с действующим законодательством.

2.2.5. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в работе инженерных систем общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.2.6. В установленном Жилищным Кодексом РФ порядке согласовывать, в том числе и с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

2.2.7. Содержать находящееся в собственности жилое/нежилое помещение в надлежащем санитарном и техническом состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать правила и законные интересы соседей, правила пользования жилыми/нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в том числе:

- производить переустройство (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменения в технический паспорт помещения) и перепланировку помещения (изменение его конфигурации, требующего внесения изменений в технический паспорт помещения) только после получения разрешительных документов в установленном порядке законодательством РФ.
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- выносить мусор, пищевые отходы и крупногабаритный мусор в специально отведенные места (мусоропровод, контейнерная площадка); не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- строительный мусор вывозится Собственником самостоятельно и за свой счет;
- не устанавливать самодельных предохранительных электрических устройств, не загромождать коридоры, проходы, запасные выходы легко воспламеняющимися и иными предметами с целью соблюдения пожарной безопасности;
- не совершать действий, приводящих к порче помещений либо создающих повышенный шум и вибрацию;
- соблюдать чистоту и порядок в квартире, подъездах, лифтах, на лестничных клетках в других помещениях общего пользования;
- не курить в подъездах, лифтах, на лестничных площадках и местах общего пользования;

- не допускать поломок установленных в помещении сантехнических приборов, арматуры, оберегать открыто проложенные трубопроводы от механических воздействий
- устранять конденсат на трубах водопровода в санитарных узлах и кухнях частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях;
- содержать в чистоте воздухозаборные решетки и отводы вентиляционных каналов;
- не устанавливать в вентиляционных каналах не предусмотренные проектом вытяжные вентиляторы, не перекрывать вентиляционные каналы и воздухозаборные решетки вытяжным воздуховодом от принудительной вытяжки с электрических (газовых) плит.
- не допускать увеличение влажности воздуха в квартире выше нормативной, проветривать помещения;
- при установленных пластиковых окнах необходимо проветривать помещение (обеспечивать однократный воздухообмен в час (в том числе зимой), во избежание образования избыточной влаги;
- не устанавливать вплотную к наружным стенам и углам мебель, вешать ковры, картины;
- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легко воспламеняющие, едкие жидкости и кислоты;
- во избежание засора канализационной сети не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, полиэтиленовые мешочки, пищевые отходы, наполнители для туалетов животных и иные посторонние предметы;
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети;
- не допускать утечек через водоразборную арматуру;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- оберегать трубы из полимерных материалов от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах;
- для очистки полимерной трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические и жесткие щетки;
- при засорах пластиковых (полиэтиленовых) канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой. Такие трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом;
- не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;
- не совершать действий, приводящих к порче помещений либо создающих повышенный шум и вибрацию;
- соблюдать в помещении тишину с 22-00 вечера до 08-00 утра (в выходные и праздничные дни с 22 часов вечера до 09 часов утра), либо осуществлять пользование телевизором, радиоприемником, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома;
- производить текущий/капитальный ремонт жилого/нежилого помещения за свой счет: побелку, окраску и оклейку стен, потолков, дверей, окраску полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных приборов, а также ремонт внутри помещения:- электропроводки, - инженерных систем (трубы горячего и холодного водоснабжения, канализации и иное оборудование), согласно границам эксплуатационной ответственности (п.1.3. настоящего договора);
- не использовать газовые и электроплиты для обогрева помещения;
- не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, балконы и лоджии легко воспламеняющими и иными предметами (бытовые вещи, ящики, инвентарь, мебель и прочие предметы) с целью соблюдения пожарной безопасности;
- не содержать на балконах и лоджиях, а так же в места общего пользования (тамбуры, лестничные клетки) животных, птиц, насекомых;

- не осуществлять переоборудование и пристройку балконов и лоджии;
- не устанавливать эркеры и козырьки;
- не застраивать межбалконное пространство;
- не использовать чердаки для сушки белья, устройства мастерских или складов;
- не крепить без соответствующего разрешения на стены и кровлю дома растяжки, вывески, антенны, кондиционеры и т.п.;
- не красить снаружи оконные рамы краской, отличающейся по цвету от установленного для здания, либо устанавливать пластиковые окна другого цвета;
- осуществлять содержание домашних животных в соответствии с Законом Тюменской области от 07.04.32003г. №130 «О содержании и защите домашних животных и мерах по обеспечению безопасности населения в Тюменской области»

2.2.8. Письменно сообщить Управляющей организации об отчуждении помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на взаимоотношения сторон (сдача в аренду, изменение статуса помещения и т.д.) путем направления в течение 5 (пяти) дней соответствующего заявления с приложениями к нему копий документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки.

При расторжении настоящего договора, в связи с отчуждением помещения, обязуется произвести оплату за техническое содержание и текущий ремонт и коммунальные услуги до момента переоформления права собственности на нового собственника, и сообщить последнему о необходимости после получения правоустанавливающих документов заключения с Управляющей организацией договора на управление многоквартирным домом.

2.2.9. При заключении настоящего договора предоставить Управляющей организации копию документа, подтверждающего право собственности и копию технического паспорта на занимаемое жилое помещение.

2.2.10. Выполнять требования настоящего Договора, решения общего собрания собственников жилья и Управляющей организации.

2.2.11. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

2.2.12. Принимать участие в расходах Управляющей организации и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом общего имущества, пропорционально размеру доли в праве общей площади помещений, находящихся в его собственности.

2.2.13. Содержать противопожарное оборудование, вентиляцию и прочее оборудование в соответствии с отраслевыми нормами и правилами, действующими в отношении его деятельности и целевого назначения «Помещения», а так же принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу жилой дом, его экологическое и санитарное состояние, а так же население дома.

2.2.14. В случае отчуждения принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения предоставить новому собственнику в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, информацию об Управляющей организации и сведения о своих обязательствах перед Управляющей организацией.

2.2.15. Предоставить доступ работникам или представителям Управляющей организации (в том числе работников аварийной службы) в принадлежащее Собственнику помещения для осмотра и/или выполнения необходимых ремонтных работ на внутридомовых инженерных системах, находящихся в помещении и входящих в состав общего имущества в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для ликвидации аварий – в любое время.

2..2.15.1. Если собственник в помещении (жилом/нежилом) произвел работы (кафельная плитка, декоративные короба, перегородки и т.д.), которые затрудняют доступ работникам Управляющей организации к объектам, входящим в перечень общего имущества, для производства вышеуказанных работ, то Собственник обязан немедленно

за свой счет принять меры по их устранению. Собственник не имеет в дальнейшем прав требовать от Управляющей организации безвозмездного выполнения или компенсации выполненных Собственником восстановительных работ, указанных в настоящем пункте договора.

2.2.16. В случае если Собственник не обеспечил доступ в занимаемое помещение и к объектам, входящим в состав общего имущества, что повлекло причинение ущерба Управляющей организации и/или третьим лицам (иным нанимателям, собственникам помещений), то Собственник возмещает этот ущерб в полном объеме и за свой счет.

2.2.17. Своевременно и полностью вносить плату за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги в размере и в порядке, установленном в разделе №4 настоящего договора.

До государственной регистрации права собственности на данное жилое/нежилое помещение в порядке наследования, будущий собственник обязан вносить плату за помещение в полном объеме пропорционально переходящего к нему наследственного имущества (ст.1175 ГК РФ).

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых/нежилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

2.2.18. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае их временного отсутствия (на срок более двух дней) на случай возникновения аварийной ситуации и проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу в полном объеме и за свой счет

2.2.19. В случае длительного отсутствия вместе со всеми совместно проживающими членами семьи (отпуск, командировка, лечение в клинике, дачное или садоводческое общество и т.д.), в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков холодного и горячего водоснабжения, а так же газового оборудования (при его наличии) и сообщить Управляющей организации контактные телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в помещение.

2.2.20. В течение 20 календарных дней рассматривать предложения Управляющей организации о распоряжении общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт и капитальный ремонт общего имущества, а так же на иные цели устанавливаемые собственниками. О принятом решении письменно уведомить Управляющую организацию.

2.2.21. Организовать и проводить по предложению Управляющей организации или по требованию надзорных органов (предписание) общие собрания собственников помещений по вопросам выполнения работ по текущему ремонту и/или капитальному ремонтам общего имущества многоквартирного дома, в порядке установленном требованиями законодательства РФ и условиями настоящего договора.

2.2.22. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи коммунальных услуг.

2.2.23. Предоставить на период действия настоящего договора на безвозмездной основе помещения для размещения сотрудников Управляющей организации, непосредственно участвующих в исполнении договора и для хранения используемого ими для работы инвентаря и оборудования.

3. Права сторон:

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Требовать допуска работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и/или выполнения необходимых ремонтных работ к внутридомовым инженерным системам и/или к конструктивным элементам дома, входящих в состав общего имущества дома.

3.1.2. Требовать от Собственника платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке и на условиях настоящего договора и принимать меры по взысканию задолженности путем обращения в судебные органы с отнесением на собственника понесенных судебных расходов (госпошлина, услуги юриста, бухгалтера, канцелярские и транспортные расходы и т.д.).

3.1.3.Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений без права голоса, в том числе направлять предложения о необходимости их организации и проведения по вопросам проведения работ по текущему или капитальному ремонтам, о пользовании общим имуществом дома и иным вопросам, необходимым для надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

3.1.4. С согласия Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д., с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, на ликвидацию аварий на общем имуществе, на восстановление общего имущества после вандальных действий и на иные цели устанавливаемые Собственниками, с правом оставления за собой 10 (десять) % средств полученных от использования общего имущества в качестве вознаграждения.

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

3.1.6. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным разделом №1 настоящего договора.

3.1.7.Представлять интересы Собственника в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

3.1.8. Требовать в случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении организовать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств соответствующего собственника.

3.1.9. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков по отдельному решению Собственников;

3.1.10. Управляющая организация может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.1.11. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственника; совершать сделки, не противоречащие законодательству приобретать имущественные и неимущественные права.

3.1.12. Управляющая организация также имеет право:

- Самостоятельно определять порядок обслуживания и ремонта многоквартирного дома, содержания придомовых территорий.
- Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные ему в управление.

3.1.13. Осуществлять иные права и обязанности, предусмотренные действующим

законодательством РФ и условиями настоящего договора.

3.2.Собственник имеет право:

3.2.1. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги (при наличии договорных отношений) надлежащего качества, соразмерно объему денежных средств, поступивших от собственников.

3.2.2.Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве услуг по настоящему договору, условиях их предоставления, изменения размера платы за услуги и порядке их оплаты согласно в сроки законодательства РФ.

3.2.3.При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий на внутридомовых инженерных сетях требовать от Управляющей организации составления акта о причинах и фактических объемах повреждений. Данные акты оформляются бесплатно по письменному обращению Собственника.

3.2.4. Присутствовать на общих собраниях, как лично, так и через своего представителя.

3.2.5. Производить в соответствии с нормами действующего законодательства любые усовершенствования и изменения, внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования инженерных коммуникаций.

3.2.6. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

3.2.7. Направлять письменные обращения Управляющей организации по вопросам ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязанностей, возложенных на неё по настоящему договору.

3.2.8. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

3.2.9.Расторгнуть настоящий договор в случае прекращения права собственности, путем предоставления Управляющей организации копий документов, подтверждающих данный факт (копия договора купли-продажи, дарения, мены и т.д.) и по иным основаниям, предусмотренным настоящим договором.

3.2.10. Собственник имеет право досрочно оплачивать коммунальные услуги, техническое содержание и текущий ремонт общего имущества, а также оплатить единовременным авансом за определенный период времени.

3.2.11. Осуществлять иные права и обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. СОБСТВЕННИК НЕ ВПРАВЕ:

3.1. Использовать бытовые машины, приборы, оборудование, водоподогреватели мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте помещения.

3.2. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) или индивидуальных (квартирных) приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном законодательством порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт помещения.

3.3. дополнительно устанавливать дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим собственникам.

3.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний и повреждение.

3.5. Допускать хранение и стоянку транспортных средств на придомовой территории, в том числе на проездах перед главным входом в дом (подъезд), если такая стоянка (хранение) влечет создание препятствий для прохода пешеходов, подъезда спецтранспорта к площадкам для мусоросборников, а так же для проезда машин скорой помощи, транспортных средств подразделения полиции, аварийно-спасательных служб, иных специальных и специализированных транспортных средств к жилому дому. А так же не допускать стоянки (хранения) транспортных средств на газонах, детских игровых и спортивных площадках в соответствии с Правилами благоустройства г. Тюмени.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ УСЛУГ.

4.1. Плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за техническое содержание, техническое обслуживание, текущий ремонт общего имущества дома, включая плату за услуги по управлению многоквартирным домом;
- плату за дополнительные работы и услуги
- Размер платы за текущий ремонт, отражен в приложении №4 к настоящему договору, носит накопительный характер, и используется для выполнения работ по текущему ремонту в порядке отраженном в п. 1.10.,п.1.12-1.13 настоящего договора;
- Плата за капитальный ремонт, проведенный в порядке отраженном в п.1.11-1.13 настоящего договора отражается в платежном документе отдельной строкой, в размере и в порядке, установленном решением собственников помещений МКД, и предъявляется к оплате после подписания актов приема-передачи выполненных работ.
- плату за коммунальные услуги, включающие в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (при наличии), отопление, вывоз ТБО и КГМ.
- осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

4.2. Размер платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества, дополнительные работы и услуги устанавливаются соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД устанавливается на общем собрании собственников МКД с учетом предложений управляющей организации на срок не менее чем один год и подлежит ежегодной индексации в соответствии с общероссийским индексом инфляции на уровне потребительских цен РФ.

Проведение ежегодных собраний собственников помещений по изменению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, и оформление дополнительных соглашений не требуется.

Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Уведомление об изменении размера платы осуществляется в порядке, регламентированном условиями настоящего договора.

4.3. Стороны договорились, что размер платы за содержание и ремонт общего имущества, устанавливается из расчета за один метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику и составляет **10 руб.96 коп**. до декабря 2013 года и подлежит ежегодной индексации в соответствии с общероссийским индексом инфляции на уровне потребительских цен РФ.

4.3.1. Перечень и тарифы коммунальных услуг указаны в приложении №4.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, вывоз ТБО, КГМ, техническое обслуживание лифтов определяется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам.

Проведение ежегодных общих собраний собственников помещений по изменению платы за коммунальных услуги, вывоз ТБО, техническое обслуживание лифтов, и

оформление дополнительных соглашений не требуется.

4.5. Стоимость предоставляемых услуг оплачивается в следующем порядке:

4.5.1. Плата за помещение (жилое/нежилое) вносится собственником ежемесячно до 10 числа следующего за истекшим месяцем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации на основании платежных документов, представленных не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, в следующем порядке:

- –за жилые помещения – собственниками и нанимателями на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией;
- – за нежилые помещения органов местного самоуправления, переданные в аренду-собственником на основании платежных документов, выставленные Управляющей организацией и на его расчетный счет;
- –за нежилые помещения, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц-собственником на основании платежных документов выставленных Управляющей организацией и на его расчетный счет;

4.5.2. Плата за коммунальные услуги, при наличии договоров на поставку данных услуг, между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями (РСО), вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации и/или ресурсоснабжающей организации, указанный в платежных документах, представленных не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, в следующем порядке:

- –за жилые помещения – собственниками и нанимателями на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией по соответствующему договору;
- За нежилые помещения, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц – собственником на основании платежных документов выставленных Управляющей организацией и на ее расчетный счет или непосредственно на расчетный счет ресурсоснабжающей организации по заключенным с ними договорам;
- За нежилые помещения органов самоуправления, переданные в аренду-собственником в порядке, регламентированном нормативными актами или заключенными договорами.

В случае несвоевременного и/или не полного внесения платежей в установленные сроки, Собственнику начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, в день с просроченной суммы платежа за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.5.3. Неиспользование Собственником помещений не является основанием невнесения платы за жилое/нежилое помещение.

При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.6. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных договором работ, возникших, по объективным причинам, связанным с аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организацией, оплачиваются собственниками после заключения дополнительного соглашения между сторонами.

4.7. Управляющая организация организует порядок расчетов с поставщиками жилищных и коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами.

4.8.Денежные средства, оплаченные Собственником по настоящему договору, учитываются Управляющей организацией на едином счете и используются по целевому назначению.

5. ОВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных по настоящему договору, Управляющая организация и Собственники несут материальную ответственность. В том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

5.2. Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам Собственников.

5.3.Собственники не несут ответственности по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

5.4. Условия освобождения от ответственности:

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- их невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера (стихийные бедствия, забастовки, военные действия и т.д.).

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту (непредвиденному) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых, возможно, в сложившихся условиях и предъявляет собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт (непредвиденный) жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

5.5. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана немедленно информировать другую сторону о наступлении и прекращении таких обстоятельств в письменной форме.

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

5.4. Любая из сторон настоящего договора обязана за свой счет возместить ущерб, причиненный имуществу другой стороны, в случаях:

- установления в отношении обвиняемой стороны, а также третьих лиц, пользующихся помещениями этой стороны на законных основаниях, факта вины в установленном законом порядке;
- при согласии виновной стороны на возмещение ущерба в добровольном порядке.

5.5. Ущерб подлежит возмещению на основании акта уполномоченной организации путем выставления счета лицу, причинившему ущерб.

5.6. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором п.2.2; 3.2 договора управления, Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и других ситуаций. В том числе повлекшие за собой порчу общего имущества в многоквартирном доме или порчу имущества других Собственников.

5.7. 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 Собственников и нанимателей жилых помещений не полученную плату и судебные издержки.

5.8. Восстановление общего имущества дома, поврежденного вследствие аварийной

ситуации, поджога, вандальных, хулиганских или иных противоправных действий, в том числе по вине собственника, совместно проживающих с ним лиц, либо третьих лиц, осуществляется Управляющей организацией за счет или самостоятельно виновными лицами или за счет средств текущего ремонта и/или доходов от использования общего имущества дома (при наличии), при невозможности установления виновных лиц.

Факт необходимости выполнения работ, отраженных в настоящем пункте договора, устанавливается соответствующим актом, составленным в присутствии представителя Управляющей организации, собственника помещения или председателя правления ТСЖ и/или с привлечением сотрудников органов полиции.

Размер ущерба определяется сметой, составленной Управляющей организацией с учетом действующей системы налогообложения и подлежит согласованию с собственниками помещений или председателя правления ТСЖ.

Ущерб, причиненный общему имуществу дома подлежит возмещению:

- виновным собственником в порядке, на условиях и в сроки согласованные с Управляющей Организацией;
- в случае невозможности установления виновных лиц – за счет средств текущего ремонта и/или доходов от общего имущества дома (при наличии) путем выполнения соответствующих ремонтных работ Управляющей Организацией или привлеченной ею подрядной организацией по договору подряда с согласованием сметной документации с собственниками или председателем правления ТСЖ.

5.9. В случае, если собственники помещений или председатель правления ТСЖ представит письменное возражение (несогласие) по направлению средств текущего ремонта и/или доходов от использования общего имущества (при наличии) на восстановительные работы поврежденного неизвестными лицами общего имущества дома, Управляющая организация освобождается от ответственности за надлежащее исполнение принятых на себя договорных обязательств в части содержания соответствующего поврежденного имущества дома.

5.10. В случае, не внесения Собственниками платы по настоящему договору в установленные сроки начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий договор вступает в силу с « 01 » апреля 2013г. и действует в течение двух лет. Если за 30 календарных дней до окончания срока действия настоящего договора ни одна из сторон не представит письменного уведомления о расторжении настоящего договора с указанием мотивированных причин, то он считается автоматически пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок.

Настоящий договор может быть пролонгирован неоднократно.

6.2. Изменения, дополнения и/или расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

6.3. Действия настоящего договора прекращается в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

6.4. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут по истечении 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора:

6.4.1.

- - если по инициативе Собственников, то путем предоставления соответствующего решения Собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом общего собрания и направленного в Управляющую организацию;
- - если по инициативе Управляющей Организации- путем размещения информации на информационных досках многоквартирного дома и в платежных документах.
- - при изменении собственника помещения, либо ликвидации Управляющей организацию;

- -в случае ликвидации Управляющей Организации;
- -по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.
- -по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

6.4.2. досрочно, до истечения срока действия договора, с обязательным письменным уведомлением за два месяца до предполагаемой даты расторжения договора:

- По соглашению сторон;
- При изменении Собственниками способа управления многоквартирным домом оформленного решением общего собрания Собственников с обязательным уведомлением и участием представителя Управляющей Организации. Уведомление о проведении соответствующего общего собрания должно быть вручено в Управляющую организацию в сроки, установленные ст.45 жилищного Кодекса РФ, с последующим предоставлением заверенной копии протокола общего собрания и указанием лица, которому надлежит передать техническую документацию на дом;
- В случае ненадлежащего исполнения Управляющей Организацией обязанностей, предусмотренных настоящим договором. Решение о досрочном расторжении договора по данному основанию принимается решением общего собрания Собственников с обязательным уведомлением и участием представителя Управляющей Организации. Уведомление о проведении соответствующего собрания и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых на себя обязательств должны быть вручены в управляющую организацию в сроки, установленные ст.45 Жилищного Кодекса РФ, с последующим предоставлением заверенной копии протокола общего собрания;
- В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещение в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного лица считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

6.5. При отчуждении недвижимого имущества Собственником другим лицам, обязанности по оплате за услуги до момента регистрации перехода права собственности сохраняется за Собственником, если иное не установлено в договоре между Собственником и будущим собственником помещения. Новый собственник считается автоматически присоединенным к настоящему договору с момента вступления в права собственности.

6.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменном виде и имеют юридическую силу, если подписаны сторонами. Все изменения и дополнения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

6.7. Договор подлежит изменению в одностороннем порядке в случае принятия закона и иных нормативных актов, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора, с обязательным письменным уведомлением другой стороны в течение 15 дней с момента наступления указанных событий.

6.8. Споры между сторонами разрешаются путем переговоров. В случае если достигнуть совместного решения невозможно, то в установленном законом порядке.

6.9. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй – в Управляющей организации.

6.10. Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения.

7. Заключительные положения.

7.1.Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируется действующим законодательством РФ.

7.2. Все споры между сторонами решаются в досудебном (претензионном) порядке. Претензия должна быть рассмотрена получившей ее стороной и на нее дан письменный ответ в течение срока, установленного законодательством РФ. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия решаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.3.Настоящий договор составлен в двух экземплярах для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника помещения, второй в Управляющей Организации.

7.4.Настоящий Договор от имени нескольких Собственников одного жилого (нежилого) помещения имеет право по доверенности заключить один из Собственников данного

помещения. При заключении Договора Собственник обязан предъявить Управляющей организации следующие документы:

- *паспорт (копия)*
- *документ, подтверждающий право собственности (копия)*
- *технический паспорт на квартиру (копия)*
- *доверенность.*

7.5. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформленные в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

Приложения к договору:

№1 – Состав общего имущества многоквартирного дома.
№2 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
№3- Перечень коммунальных услуг.
№4- Тарификационный перечень по содержанию общего имущества.
№5- Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.
№6- Перечень работ по устранению неисправностей.
№7 – Форма отчета по содержанию и ремонту общего имущества.
№8- Акт обследования.
№9 – Перечень платных услуг.
№10- Смета доходов и расходов.

7.2. Реквизиты и адреса сторон:

Управляющая организация:	**Собственник:**
ООО ПП «УК Надежда»	ТСЖ «Автомобилист»
Адрес: 625504,г. Тюменская область Тюменский район пос.Боровский переулок Лесной 38Б	625000, г. Тюмень ул. Ялуторовская, дом 27 ИНН/КПП- 7204030260/720401001
Телефон/факс: 50-79-73/50-79-72	р/сч. 40703810167100104104157
к/с 30101810800000000651 Западно-Сибирский банк ОАО Сбербанк России	Западно-Сибирский банк СБРФ г.Тюмень
ИНН/КПП 7224049157/722401001	к/сч.30101810800000000651
ООО ПП « УК Надежда»	
Директор _____ И.Г.Климова	Председатель _____ Родин В.Г.