ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Том... «10» декабр 2013 г.

(фамилия, имя и отчество гражданина, наименование юридического лица)

являющийся собственником помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Томск, ул. Украинская, 19, кв. № 9, общей площадью ___ кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании доверенности, выд. по решению общего собрания собственников дома от 6.12.2013 г.

(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центральная», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Урманчеева Тимура Рафаэльевича, действующего на основании Устава, совместно именуемые Стороны, на основании рекомендуемых форм договоров управления, утвержденных Распоряжениями Администрации Томской области от 24.02.2010 г. № 135-ра и Мэра г. Томска от 15.05.2006 г. № р346, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (далее «Правила содержания»), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ (далее «Правила предоставления»), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительством РФ от 21.01.2006 г. № 25 (далее «Правила пользования»), указаниями Министерства регионального развития России, иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными правовыми актами, не противоречащими Жилищному кодексу РФ.

2. Предмет договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая компания по заданию Собственника в течение указанного в пункте 7.4 настоящего Договора срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Томск, ул. Украинская, 19, предоставлять установленные Договором коммунальные услуги Собственнику и лицам, которые на законных основаниях пользуются его помещением, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору, а его техническое состояние на момент заключения настоящего Договора - в Акте осмотра в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3. Граница между личным имуществом Собственника и общим имуществом многоквартирного дома проходит:

- по строительным конструкциям – по внутренней поверхности стен помещения Собственника, по оконным заполнениям и входной двери в помещение Собственника;
- в системах горячего и холодного водоснабжения – по отсекающей арматуре - первым отсечным кранам (вентилям) от стояковых трубопроводов, проходящих через помещение Собственника. Отсечные краны (вентили) относятся к общему имуществу. При отсутствии кранов (вентилей) – граница проходит по сварным соединениям на стояках;
- в системе водоотведения (канализации) – по плоскости раструбов тройников канализационных стояков, проходящих через помещение Собственника;
- в системе электроснабжения – по выходным соединительные клеммам автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик является личным имуществом Собственника;
- в системе газоснабжения (при наличии) – по отсекающему запорному устройству от общедомовой сети газоснабжения.
- обогревающие элементы (радиаторы), переустановленные собственником самостоятельно, или имеющие отключающие устройства с перемычками (мостами), не входят в состав общего имущества.

2.4. Общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире - секции (общая кухня, коридор, ванна, туалет, их инженерно-техническое оборудование, а также окна, двери и другое оборудование в коммунальной квартире), и которое принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам комнат в данной коммунальной квартире, в предмет настоящего Договора не входит.

2.5. Внешней границей владения систем электро-, тепло, водоснабжения и водоотведения является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности этих систем является место соединения общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов (при их наличии), если иное не установлено дополнительным соглашением сторон. Внешней границей сетей газоснабжения является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2.6. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства. Если в отношении земельного участка государственный кадастровый учет не проведен, то граница земельного участка, в части границ убираемой придомовой территории, определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей компании и выполнения требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Земельный участок может быть обременен действиями сервитута, содержание и сфера действия которого установлены органом по государственному учету объектов недвижимого имущества.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. **Управляющая компания обязана:**

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее тридцати дней со дня принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме условий настоящего Договора.

3.1.2. Осуществлять, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, управление многоквартирным домом, оказывать и выполнять самостоятельно или с привлечением других лиц услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно Перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору, а также оказывать и выполнять услуги и работы по уборке подъездов и сервисному обслуживанию домофонов отдельно в каждом подъезде многоквартирного дома согласно дополнительным Приложениям к настоящему Договору.

В случае оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества ненадлежащего качества Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Порядок изменения Перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме :

3.1.2.1. Ежегодно - на основании Предложений Управляющей компании по Перечню услуг и работ на предстоящий календарный год собственники выбирают такие услуги и работы, которые должны обеспечивать:

- благоприятные и безопасные условия проживания граждан;
- предупреждение преждевременного износа дома и поддержание эксплуатационных показателей элементов общего имущества в требуемых пределах;
- устойчивую работоспособность инженерного оборудования;
- устранение повреждений и неисправностей общего имущества:
- выполнение требований законодательства РФ о техническом регулировании, обеспечении безопасности жизни и здоровья граждан, сохранности имущества, санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, противопожарной безопасности и др.;
- своевременное исполнение предписаний, выданных органами, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

Перечень таких услуг и работ не должен ущемлять интересы всех собственников помещений в многоквартирном доме и должен быть утвержден на ежегодном общем собрании собственников помещений на каждый календарный год. Ежегодные Перечни услуг и работ являются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

3.1.2.2. В течение года – на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем замены ранее утвержденных общим собранием собственников услуг и работ на другие услуги и работы без изменения утвержденного ранее размера платы или дополнения в Перечень новых услуг и работ с изменением ранее утвержденного размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2.3. В течение года для услуг и работ по уборке подъездов и сервисному обслуживанию домофонов в каждом подъезде многоквартирного дома – по решению общего собрания собственников помещений, расположенных отдельно в каждом подъезде многоквартирного дома. Если собственники помещений в подъезде не провели общее собрание и не приняли решение об изменении Перечня услуг и работ по уборке подъезда и сервисному обслуживанию домофона в предстоящем году, то ранее установленный Перечень остается неизменным на следующий год, а размер платы за эти услуги и работы на следующий год Управляющая компания вправе начислять с учетом ее индексации на размер индекса потребительских цен (индекса инфляции) в соответствующем периоде и изменений в налоговом законодательстве.

3.1.3. Предоставлять Собственнику и законным пользователям его помещения в многоквартирном доме коммунальные услуги в необходимом объеме и надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья, не причиняющие вреда их имуществу, по перечню: отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (не нужное вычеркнуто), посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров на предоставление коммунальных ресурсов на условиях, не противоречащих «Правилам предоставления».

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством (объемом) поставляемых коммунальных ресурсов.

3.1.4. Обеспечивать Собственнику и законным пользователям его помещения в многоквартирном доме:

- техническое обслуживание общедомовых приборов учета, установленных в многоквартирном доме и не являющихся общим имуществом дома, за отдельную плату, размер которой определяется собственниками приборов учета, - по решению общего собрания собственников;
- пользование коллективной телевизионной антенной за дополнительную плату, размер которой определяется собственником коллективной антенны, – по заявлению Собственника в организацию, оказывающую данную услугу, и имеющую договор с Управляющей компанией;
- временное отключение подачи энергоресурсов через стояковые трубопроводы при выполнении Собственником ремонтных работ в своем помещении (перепланировки или переоборудования помещения, замены старых или установки дополнительных санитарно-технических изделий), - по заявлению, дополнительному договору и за дополнительную плату;
- проведение технического обследования помещения Собственника, подавшего документы на перепланировку или переоборудование своего помещения, на предмет возможности выдачи разрешительных документов, - по заявлению Собственника и за отдельную плату.

3.1.5. Периодически, не реже одного раза в месяц, проводить осмотры внутридомового инженерного оборудования в многоквартирном доме, а ежегодно, весной и осенью, проводить общие осмотры всех элементов общего имущества и на их основе оформлять акт осмотра. Осмотры внутридомового инженерного оборудования, находящегося внутри помещения Собственника, осматривать по заявкам Собственника и принимать от него заявления по содержанию и ремонту общего имущества, которые совместно с мероприятиями, необходимыми для устранения выявленных дефектов, указанных в акте осмотра, включать в состав Предложений Управляющей компании собственникам по обеспечению выполнения требований законодательства РФ по вопросам эксплуатации и сохранности общего имущества в многоквартирном доме. Предложения направлять собственникам помещений в многоквартирном доме через уполномоченного представителя собственников для формирования ими Перечня услуг и работ на предстоящий календарный год, утверждения данного Перечня и соразмерной стоимости заказанных услуг и работ на общем собрании собственников. При утверждении собственниками на общем собрании Перечня услуг и работ на предстоящий год информировать их о наиболее приоритетных и важных, которые обеспечивают безопасность жизни и здоровья граждан и сохранность личного и общего имущества собственников помещений. Если Управляющая компания

предложила услуги и работы, оказание и выполнение которых обеспечивает поддержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ, а собственники помещений не заказали данные услуги и работы на возмездной основе, то Управляющая компания, в соответствии с указаниями Министерства регионального развития РФ от 14.10.2008 г. № 26084-СК/14, не несет ответственности за неисполнение соответствующих работ.

3.1.6. Информировать собственников помещений о необходимости проведения общего собрания и принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества, если характеристики надежности и безопасности элементов общего имущества превысили допустимые пределы надежности и безопасности. Предлагать собственникам помещений соответствующий вид капитального ремонта, срок его выполнения и необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования и срок возмещения расходов. В случае не проведения общего собрания и не принятия решения о проведении капитального ремонта ответственность за последствия несут собственники согласно указаниям Министерства регионального развития от 14.10.2008 г. № 26084-СК/14.

3.1.7. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками (исполнителями), оказывающими услуги по содержанию и выполняющими работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принимать замечания, учитывать предложения и рекомендации собственников по повышению качества выполняемых работ. Принимать совместно с представителями собственников объемы и качество выполненных работ по заключенным с подрядчиками (исполнителями) договорам.

3.1.8. Круглосуточно обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание граждан, проживающих на законном основании в помещении Собственника, принимать от них заявки на устранение дефектов и недостатков в общем имуществе, незамедлительно устранять аварии.

3.1.9. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проводить гидравлические испытания системы отопления и розлива системы горячего водоснабжения, оформлять требуемые документы, в том числе паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.10. Отстаивать интересы Собственника перед ресурсоснабжающими и специализированными организациями в предоставлении Собственнику и пользующимся его помещением лицам тепла, горячей и холодной воды, газа, электроэнергии, исправной работе лифта, систем водоотведения (канализации) и газоснабжения, своевременного сбора и вывоза твердых бытовых отходов, обслуживания общедомовых приборов учета. Своевременно информировать Собственника через «Объявления» в помещениях общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях в предоставлении коммунальных услуг. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его помещением на законных основаниях, в возможно короткий срок, но не более трех суток, направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества с составлением соответствующего акта, а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни и здоровью граждан или имуществу Собственника, в связи с авариями, отсутствием или некачественным предоставлением жилищно-коммунальных услуг.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение тридцати дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Вести лицевой счет Собственника (нанимателя). Своевременно, не позднее 20 числа каждого месяца, следующего за расчетным, предъявлять ему к оплате счет-квитанцию (счет) за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме через почтовый ящик. В случае отсутствия у Собственника почтового ящика, собственник обязан самостоятельно получать счет-квитанции на оплату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в Управляющей компании до 25 числа месяца, следующего за расчетным. В случае не получения Собственником (нанимателем), в установленные сроки, счет-квитанции на оплату услуг за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязанность Управляющей компании, по надлежащему извещению считается исполненной.

3.1.13. Вести отдельный учет поступлений платежей от собственников и нанимателей многоквартирного дома и затрат, связанных с выполнением настоящего Договора. Расходовать поступающие денежные средства Собственника исключительно на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме Собственника в объемах, соразмерных собранной сумме средств всеми собственниками данного дома. Средства, собираемые на уборку подъезда, установку и сервисное обслуживание домофона, установленного в подъезде Собственника, расходовать только на оказание данных услуг.

3.1.14. Устранять и предотвращать аварийные ситуации, возникающие по причинам, не зависящим от Управляющей компании, за счет собственников помещений в многоквартирном доме путем оказания услуг и выполнения работ дополнительно к утвержденному общим собранием собственников Перечню. В случае перерасхода денежных средств в течение года за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по объективным причинам, по письменным заявлениям собственников на устранение выявленных дефектов, по указаниям контролирующих органов на устранение недостатков, по фактам ликвидации аварий и др., включать в план расходов на предстоящий год сумму компенсации, соразмерную этому перерасходу. В случаях недорасхода – планировать дополнительные услуги и работы на эту сумму.

3.1.15. Представлять Собственнику в период с 10 по 30 марта текущего года отчет о выполнении настоящего Договора в предыдущем году по оказанным и выполненным услугам и работам по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно Перечню, по расходам оплаченных денежных средств собственников на оказание и выполнение этих услуг и работ. Отчет представлять письменно через уполномоченных представителей собственников, объявлением в помещении Управляющей компании или другим способом. Первичные документы о выполненных работах в течение года, а также другие документы, касающиеся управления многоквартирным домом Собственника, представлять для проверки ревизионной комиссии, избранной на общем собрании собственников.

3.2. **Управляющая компания имеет право:**

3.2.1. Предлагать собственникам помещений ежегодно, в ноябре текущего года, проводить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по утверждению Перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на предстоящий год, условий их оказания и выполнения, а также размеру их финансирования. Если Управляющая компания предложила услуги и работы, оказание и выполнение которых обеспечивает поддержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ, а собственники помещений не провели общее собрание, не утвердили данные услуги и работы

на возмездной основе, то управляющая компания, в соответствии с указаниями Министерства регионального развития РФ от 14.10.2008 г. № 26084-СК/14, не несет ответственности за неисполнение соответствующих работ.
3.2.2. Производить выбор исполнителей (подрядчиков, в том числе специализированных организаций) для оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно.
3.2.3. Требовать внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за оказанные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней), Управляющая компания имеет право в том числе на обращение в суд с исковым заявлением о взыскании задолженности за содержание и ремонт общего имущества, а также за коммунальные услуги, в случае невнесения Собственником (нанимателем) соответствующей платы.
3.2.4. Передавать права по расчету платежей за предоставление коммунальных ресурсов в помещение собственника, предъявлению к оплате счетов-квитанций, приему средств по оплате оказанных коммунальных услуг, по принятию мер по взысканию задолженности за оказанные коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям на основании заключенных договоров (соглашений) в соответствии с действующим законодательством РФ.
3.2.4.1. Передавать ресурсоснабжающим организациям, на основании заключенных договоров (соглашений), информацию, содержащую персональные данные о собственниках (нанимателях), предусмотренную Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731, для использования ресурсоснабжающими организациями, для проведения расчетов за поставляемые коммунальные услуги и взыскания задолженности.
3.2.5. Осуществлять ограничение предоставления коммунальных услуг в соответствии с требованиями «Правил предоставления» (раздел X), в том числе согласно п. 81в. данных Правил, в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг, приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения.

Выполнение работ по введению ограничения предоставления и приостановлению предоставления коммунальных услуг, а также выполнение работ по возобновлению предоставления коммунальных услуг, производится за дополнительную плату.

3.2.6. Требовать от Собственника, в заранее согласованное с ним время, допуска в принадлежащее ему помещение представителей Управляющей компании или исполнителей работ, имеющих соответствующие полномочия, для проведения осмотра санитарно-технического состояния внутриквартирного оборудования и оказания консультационных услуг по содержанию помещения Собственника и выполнению необходимых видов ремонтных работ. Для ликвидации аварий и предотвращения аварийных ситуаций, которые угрожают жизни и здоровью людей, порче имущества Собственника и имущества третьих лиц, Управляющая компания имеет право на допуск в помещение Собственника в любое время.
3.2.7. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника или законного пользователя его помещением в многоквартирном доме, в случае отказа им в допуске в принадлежащее Собственнику помещение представителей Управляющей компании и исполнителей работ, имеющих соответствующие полномочия, в том числе работников аварийных служб, в случаях, указанных в п. 3.2.6. настоящего Договора.
3.2.8. Подписывать акты о границе сетей и ответственности сторон за режим и качество подачи коммунальных ресурсов на границе этих сетей, а также акты эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей.
3.2.9. Привлекать на договорной основе физических и юридических лиц для оказания услуг Собственнику помещения (пользование коллективной антенной, кабельным телевидением, сетью интернет и др.) при условии оплаты этими лицами издержек за использование общего имущества в коммерческих целях и денежной компенсации на его содержание.
3.2.10. На основе положительно принятого решения общего собрания собственниками помещений заключать возмездные договоры с юридическими лицами, использующими общее имущество или отдельные его элементы в коммерческих целях, и за счет получения от них денежных средств компенсировать часть расходов собственников на содержание общего имущества.

3.3 **Собственник обязан:**
3.3.1. Ежегодно, не позднее 1 декабря текущего года, совместно с другими собственниками, проводить общее собрание, на котором с учетом Предложений Управляющей компании, утверждать Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на предстоящий год в соответствии с условиями, изложенными в п. 3.1.2.1. настоящего Договора, устанавливать условия их оказания и выполнения, а также утверждать размер финансирования и ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
3.3.2. Соблюдать «Правила пользования», не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах, содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование до границы с общим имуществом в многоквартирном доме, и в сроки, установленные жилищным законодательством. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять помещения общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры, не производить самовольный перенос инженерных сетей, не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не устраивать на лестничных клетках, колясочных и межэтажных площадках кладовые, не производить переустройство и перепланировку своего помещения без согласования в установленном порядке, а помещений общего пользования – без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Перед началом отопительного сезона - утеплять окна и двери, а в период отопительного сезона - соблюдать правила энергосбережения.
3.3.3. Предоставлять возможность Управляющей компании своевременно обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации) и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в свое помещение должностных лиц Управляющей компании и исполнителей, имеющих соответствующие полномочия. Если Собственник не допустил в свое помещение работника Управляющей компании для выполнения работ по ремонту общего имущества, а также для проведения плановых осмотров общего имущества, находящегося в помещении Собственника, то за последствия, которые возникли по данной причине, вся ответственность возлагается на Собственника.

3.3.4. Постоянно следить за состоянием общего имущества сособственников - внутридомового инженерного оборудования, находящегося внутри своего помещения, а в случае необходимости приглашать для осмотра данного оборудования работников Управляющей компании, особое внимание обращать на отсечные краны (вентили) от стояковых трубопроводов, проходящих через помещение Собственника, и при обнаружении неисправностей, течи, деформации и других дефектов, подавать заявки в Управляющую компанию для принятия мер по их устранению. В случае обнаружения неисправностей, создающих угрозу жизни и безопасности граждан, а также порчи имущества собственников, незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании для устранения аварийных ситуаций.
3.3.5. Ежемесячно производить оплату за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за оказанные коммунальные услуги, в сроки, указанные в предъявляемых к оплате счетах-квитанциях (счетах-извещениях).
3.3.6. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за не оказанные или с ненадлежащим качеством оказанные коммунальные услуги, в случае их несоответствия требованиям «Правил предоставления», о сдаче жилого помещения в поднаем (нежилого помещения – в аренду).
3.3.7. При планировании своего отсутствия в жилом (нежилом) помещении более 2-х суток перекрывать все отсечные краны (вентили) на трубопроводах горячей и холодной воды, отключать от сети электробытовые приборы.
3.3.8. Нести расходы по обслуживанию и эксплуатации общедомовых приборов учета, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (согласно тарифам, утвержденным органами местного самоуправления и (или) общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, на основании таких тарифов).
3.3.9. Уплатить управляющей компании и (или) ресурсоснабжающей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, при несвоевременном и (или) неполном внесении платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.
3.4. **Собственник имеет право:**
3.4.1. На оказание коммунальных услуг надлежащего качества; услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по утвержденному общим собранием собственников Перечню, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные «Инструкцией по эксплуатации многоквартирного дома» (для многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию после 01.06. 2007 г.).
3.4.2. Поручать Управляющей компании подписывать акты о границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, с системами коммунальной инфраструктуры и ответственности сторон за режим и качество подачи коммунальных ресурсов на границе этих сетей, и акты эксплуатационной ответственности сторон, а также выполнять обязанности организации, эксплуатирующей энергоустановки, в соответствии с действующими правилами и нормами.
3.4.3. Осуществлять контроль над выполнением управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, подписывать акты выполненных работ.
3.4.4. Выступать инициатором общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по всем вопросам, находящимся в компетенции общего собрания, участвовать в обсуждении Предложений Управляющей компании по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в предстоящем году, в составлении Перечней услуг и работ, условий их оказания и выполнения, а также размерам их финансирования, предлагать собственникам помещений в своем подъезде выступать с предложениями к Управляющей компании на оказание услуг по уборке подъезда в соответствии с выбранной технологией и стоимостью работ, по сервисному обслуживанию домофона, участвовать в обсуждении предложений, поступающих от других собственников и в приеме соответствующего решения общего собрания собственников путем голосования.
3.4.5. На изменение размера платы за коммунальные услуги, услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в случае их предоставления ненадлежащего качества и (или) оказанными с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Постановлениями Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 («Правила содержания») и от 23.05.2006 г. № 307 («Правила предоставления»), а также на возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей компании или подрядчиков, работающих по договору с Управляющей компанией.
3.4.6. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения, включая балконы и лоджии, в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ и Постановления Правительства РФ от 28.04.2005 г. № 266.
3.4.7. Осуществлять контроль расходования средств Управляющей компанией через ревизионную комиссию, избранную на общем собрании собственников помещений. Ревизионная комиссия осуществляет проверку первичных финансовых документов (счет-фактуры, акты приемки выполненных работ (в т. ч. формы КС-2), договоров подряда и других документов, подтверждающих факт выполнения работ и их стоимость в многоквартирном доме Собственника) непосредственно в помещении Управляющей компании.

4. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные услуги и порядок внесения такой платы

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и платы за коммунальные услуги, которые обязан оплатить Собственник в период действия настоящего Договора. Плату за эти услуги и работы Собственник вносит ежемесячно согласно пункту 3.3.5. настоящего Договора:
- за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту – на расчетный счет Управляющей компании;
- за коммунальные услуги – на расчетные счета ресурсоснабжающих организаций, согласно условий заключенных с Управляющей компанией договоров ресурсоснабжения, или на расчетный счет Управляющей компании при отсутствии договоров с ресурсоснабжающими организациями.
4.2. Ежемесячный размер платы, связанный с оплатой расходов за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, должен быть

соразмерен утвержденному общим собранием собственников помещений перечню, объемам и качеству услуг и работ, устанавливается на один год соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. При изменении (дополнении) Перечня услуг по содержанию и ремонту общего имущества в течение года, включая проведение капитального ремонта, решением общего собрания собственников помещений ежемесячная плата может быть изменена соразмерно стоимости дополненных услуг (работ) и их объему.

4.3. Структура ежемесячного размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также платы за техническое обслуживание общедомовых приборов учета, не являющихся общим имуществом дома, и услуги по пользованию коллективной антенной, определяется согласно таблицы № 1.

Таблица № 1

1. Содержание общего имущества…, в том числе: *(включает размер платы, равный сумме размеров платы за нижеперечисленные услуги)*
- содержание *(размер платы за услуги по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества рассчитывается с 1 кв. метра общей площади помещения Собственника).*
- уборка подъезда *(размер платы за уборку отдельно взятого подъезда в доме, в котором располагается помещение Собственника, рассчитывается с 1 кв. метра общей площади помещения Собственника).*
- домофон *(размер платы за сервисное обслуживание домофона, установленного в отдельно взятом подъезде дома, в котором располагается помещение Собственника, рассчитывается с одного помещения /квартиры/ Собственника).*
2. Текущий ремонт *(размер платы за работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме рассчитывается с 1 кв. метра общей площади помещения Собственника).*
3. Капитальный ремонт *(размер платы за работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме рассчитывается с 1 кв. метра общей площади помещения Собственника).*
4. Прибор учета *(размер платы за техническое обслуживание прибора учета и снятие с него показаний за потребленные энергоресурсы устанавливается постановлением органа местного самоуправления с 1 кв. метра общей площади Собственника)*
5. Антенна *(размер платы за пользование антенной устанавливается собственником антенны, оповещается им в СМИ и рассчитывается с одного помещения /квартиры/).*

Услуги по управлению включены в услуги по содержанию согласно постановлению Правительства РФ от 06.02.2006г., № 75 (Примечание № 1 к Приложению № 3).

Основой содержания общего имущества являются организационно-технические услуги, которые являются обязательными с целью обеспечения необходимого уровня благоприятных и безопасных условий проживания граждан в доме и надлежащего содержания общего имущества в соответствии с требованиями части 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ и других нормативных правовых актов, регламентирующих техническое регулирование, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, сохранность имущества, пожарную безопасность, технологию подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, порядок устранения аварий и неисправностей, а также выполнение требований технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, региональных и отраслевых технических условий и руководств, методических указаний и рекомендаций, не противоречащих Жилищному кодексу РФ и Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

При оказании организационно-технических услуг осуществляется управление многоквартирным домом и круглосуточный прием коммунальных ресурсов: тепловой и электрической энергии, холодной и горячей воды, а также отвода бытовых и канализационных стоков. Прием данных ресурсов и распределение их по жилым и нежилым помещениям обеспечивает удовлетворение запросов проживающих в многоквартирном доме людей и используется для предоставления коммунальных услуг гражданам.

Оказанием организационно-технических услуг обеспечивается бесперебойное и надежное функционирование систем отопления, электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения (канализации) в многоквартирном доме Собственника.

Организационно-технические услуги, согласно требованиям законодательных правовых актов РФ, включают:

Услуги организационно-эксплуатационные	Организация выполнения требований законодательства РФ, договорных обязательств по содержанию и ремонту общего имущества, финансово-экономическому, нормативно-правовому и технико-эксплуатационному обеспечению деятельности предприятия	ЖК РФ (ст. 161, 162, 163), ГК РФ, НК РФ, Федеральный закон от 07.02.1992 № 2300-1 (ст. 7), постановление Правительства РФ 13.08.2006 № 491 (п.16а "Правил содержания…", письмо Минрегиона РФ 12.10.2006 г. № 9555-РМ107, ПиН ТЭ (п.п.1.8, раздел II)
Услуги технико-аналитические	Осмотр общего имущества, анализ его технического состояния, выявление дефектов, расчет объемов работ и планируемых затрат, организация и контроль выполнения работ, ведение документации, работа с населением	ЖК РФ (ч. 7 ст. 156), постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (п.п. 11а, 13, 14 "Правил содержания…"), ВСН 58-88 (р), ПиН ТЭ (п.п.1.8, раздел II)
Услуги аварийно-диспетчерские	Круглосуточная работа диспетчера и аварийной бригады, прием и регистрации заявок, выезд бригады на аварийно-восстановительные сантехнические и электротехнические работы	ЖК РФ (ст. 161), Федеральный закон от 07.02.1992 № 2300-1 (ст. 7, 27), постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (п.п. 10/а,б,д/, 16а "Правил содержания…"), от 23.08.2006 № 307 (п.п. 9, 13, 49/б,д,з/, 52/а,б,д/, 77е "Правил предоставления...), ПиН ТЭ (п.п. 2.2.5., 2.2.6., 2.7.)
Услуги расчетно-кассовые	Расчет платы с учетом льгот, предоставление документов на получение субсидий, печать и доставка квитанций, ведение баз данных, работа касс, комиссионные сборы по оплате услуг по приему платежей сторонними кассами	ЖК РФ (ст. 153-156,160), постановления Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (п.19г "Правил пользования...), от 13.08.2006 № 491 (п.28 "Правил содержания...), от 23.05.2006 № 307 («Правила предоставления…»)

Услуги паспортно-регистрационные	Регистрационный учет граждан, оформление документов на получение и обмен паспортов, предоставление документированных справок	Федеральный закон от 25.06.1993 № 5242-1 (ст. 5-7), постановления Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 (п. 4, 9, 16), от 28.03.2008 № 220 (п. 2), приказ ФМС РФ от 20.09.2007 № 208 (п. 6), письмо Минрегиона РФ от 01.10.2009 № 32228-АД/14
Услуги сезонно-восстановительные	Поддержание в исправном состоянии инженерных систем, обеспечение их готовности для предоставления коммунальных услуг, устранение выявленных дефектов, подготовка общего имущества к сезонной эксплуатации	ЖК РФ (ч. 1 ст. 161), постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (п.п. 10 /а,б,д/, 11 /б,в,з/, 16а "Правил содержания...), от 23.05.2006 № 307 (п.п. 9, 13, 49 /б,г/, 50б, 52д, 77 "Правил предоставления...), от 13.10.1997 № 1303 (п. 1г), НиП ТЭ (п.п. 2.6., 2.2.6.), СанПиН 2.1.2.2645-10 (п.п. 2.1., 5.5., 5.6., 9.2.)
Услуги заявочно-ремонтные	Прибытие специалистов по вызовам граждан на устранение повреждений, выявление причин их возникновения, устранение повреждений в общем имуществе, консультации по содержанию личного имущества	

При расчете размера платы за оказание организационно-технических услуг учитываются результаты анализа фактических затрат на оказание соответствующих услуг в предыдущем году с учетом установленных Распоряжением Администрации Томской области ежегодных предельных индексов изменения размера платы граждан по г. Томску.

Ежемесячный размер платы установлен согласно утвержденному Перечню услуг и работ (Приложение № 3 к настоящему Договору) и действует до 31 декабря очередного года. Протоколы и решения общих собраний собственников помещений, расположенных в каждом подъезде дома, по уборке подъездов и сервисному обслуживанию домофонов, являются дополнительными соглашениями к настоящему Договору, хранятся в Управляющей компании и действуют до следующего решения общего собрания собственников с учетом положений п. 3.1.2.3. настоящего договора об индексации размера платы за услуги и работы по уборке подъезда и сервисному обслуживанию домофона.

4.4. Ежемесячный размер платы на каждый календарный год пересматривается на основании следующего порядка определения размера платы:

4.4.1. Управляющая компания направляет собственникам помещений через уполномоченное лицо (инициатора общего собрания) Предложения по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на очередной календарный год с расчетом их стоимости.

4.4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме рассматривают и обсуждают Предложения Управляющей компании, выбирают и заказывают для исполнения наиболее приоритетные и важные, обеспечивающие выполнение требований законодательства РФ, формирует на их основе Перечень услуг и работ, и, с учетом возможности его оплаты, выносят этот Перечень на голосование общего собрания собственников.

4.4.3. Инициатор общего собрания организует и проводит собрание собственников не позднее 1 декабря текущего года.

4.4.4. Общее собрание собственников утверждает большинством голосов Перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

4.4.5. На основе утвержденного размера финансирования рассчитывается ежемесячный размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на очередной календарный год.

4.4.6. Протокол и решение общего собрания с утвержденным перечнем услуг и работ и соразмерной платой за эти услуги и работы уполномоченное собственниками лицо (инициатор общего собрания) направляет в Управляющую компанию.

4.4.7. Решение общего собрания по утвержденному размеру платы доводится до сведения всех собственников помещений в многоквартирном доме собственником, по инициативе которого было созвано общее собрание.

4.4.8. В случае, если общее собрание собственников помещений до 1 декабря текущего года не будет проведено, или на нем не будет принято решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, то Управляющая компания, начиная с 1 января следующего года, вправе начислять плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества с учетом ее индексации на размер индекса потребительских цен (индекса инфляции) в соответствующем периоде и изменений в налоговом законодательстве, согласно Распоряжению Губернатора Томской области от 24.02.2010 г. № 135-ра.

4.4.9. Размер оплаты услуг выполняемых управляющей организацией по вывозу твердых бытовых отходов, обслуживанию лифтового оборудования и за обслуживание общедомовых приборов учета целиком и полностью зависит от размеров оплат установленных правовыми актами органов местного самоуправления по представлению специализированных организаций. В связи с этим составляющая размера оплаты за содержание общего имущества в части вывоза твердых бытовых отходов, обслуживания лифтового хозяйства и обслуживание общедомовых приборов учета меняется со следующего месяца следующим за месяцем вступления в силу правовых актов, устанавливающих новый экономически обоснованный размер платы по вывозу твердых бытовых отходов, обслуживанию лифтового оборудования и за обслуживание общедомовых приборов учета.

4.4.10. В случае, указанном в пункте 4.4.8. настоящего Договора, Управляющая компания информирует собственников о принятом Перечне услуг и работ на предстоящий год и соразмерной плате за эти услуги и работы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов Собственнику. При этом Перечень должен иметь конкретное количество и наименование услуг и работ, их объемы, качество и периодичность оказания и выполнения. Перечень должен включать такие услуги и работы, которые обеспечат в предстоящем году благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, которые предупреждают преждевременный износ дома и поддерживают эксплуатационные показатели в допустимых пределах, обеспечивают работоспособность элементов общего имущества, обеспечивают выполнение требований законодательства РФ о техническом регулировании, обеспечении безопасности жизни и здоровья граждан, сохранности имущества, санитарно-эпидемиологического благополучии населения, противопожарной безопасности, а также выполнение предписаний, выданных органами, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

4.4.11. Применяемый в отношениях Сторон в соответствии с п.4.4.9. настоящего Договора размер платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме действует до момента определения и утверждения нового размера такой платы на общем собрании собственников помещений, который будет действовать до конца календарного года.

4.5. Оплата за оказанные коммунальные услуги производится Собственником по тарифам и нормативам, установленным в соответствии с действующим законодательством РФ, а также по показаниям приборов учета потребленных коммунальных ресурсов. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема

потреоляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям прииоров учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4.6. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.7. Расчет размера платы за коммунальные услуги производится согласно приложению № 2 к «Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном приложением № 1 к «Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307.

4.9. В случае неполучения Собственником счет - квитанции (счета) за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, Собственник самостоятельно производит оплату в кассу Управляющей компании до 20 числа месяца, следующего за расчетным.

4.10. Размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается одинаковым для всех собственников жилых и нежилых помещений, если эти помещения находятся под общей кровлей дома, а коммунальные ресурсы поставляются по единым инженерным системам (при отсутствии заключенных собственниками нежилых помещений договоров на сбор и вывоз ТБО, уборку придомовой территории и др.)

5. Порядок осуществления контроля за выполнением Сторонами обязательств по Договору, ответственность Сторон

5.1. Контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственником лично либо через уполномоченных представителей, избранных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, путем:

5.1.1. Участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, присутствия при оказании услуг и выполнении работ, проверки объемов и качества оказанных услуг, в том числе коммунальных, по показаниям общедомовых и индивидуальных приборов учета, проверки объемов и качества выполненных ремонтных работ, их приемке с подписанием по результатам такого участия актов сдачи и приемки работ.

5.1.2. Подачи в письменном виде жалоб и претензий для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения, составления актов о нарушении условий настоящего Договора, обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству, а также инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия соответствующих решений.

5.1.3. Составления акта о нарушении условий настоящего Договора в случаях не оказания услуг и не выполнения работ, или некачественного оказания услуг и выполнения работ, перечень и объем которых утвержден общим собранием собственников, оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и лицам, пользующихся его помещением на законных основаниях.

Акт составляется в двух экземплярах, подписывается комиссией, включающей представителей Сторон и вручается – один экземпляр Собственнику, другой – Управляющей компании. Если Стороны не пришли к единому решению относительно выполнения условий настоящего Договора, ими может быть привлечен эксперт или экспертная организация.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.3. Управляющая компания несет ответственность в виде возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему Договору.

5.4. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3.3. настоящего Договора, за самовольное переустройство и (или) перепланировку своего помещения, балкона или помещений общего пользования (этажных и межэтажных лестничных площадок, колясочных, коридоров, сушилок и др.), а также за последствия этих действий.

5.5. Управляющая организация не несет ответственности за последствия управления домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме другими организациями до подписания настоящего Договора, за техническое состояние помещения Собственника и имущества коммунальной квартиры (секции), за отклонение эксплуатационных показателей инженерных систем от установленных норм и за неисправности на сетях за пределами границ собственности и эксплуатационной ответственности, за последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещения Собственника и помещений общего пользования, которые произвел Собственник.

6. Разрешение споров, изменение и расторжение договора

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании собственников помещений, а если эти споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также в случаях принятия нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные для Собственника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в настоящем Договоре.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, в судебном порядке, а также в случае ликвидации Управляющей компании, смены Собственника помещения, в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, а также в одностороннем порядке:
6.3.1. По инициативе Собственника в случае, не исполнения Управляющей компанией условий настоящего договора и принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позднее, чем за тридцать дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей протокола решения общего собрания.
6.3.2. По инициативе Управляющей компании в случае, если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, по другим причинам, не позволяющим Управляющей компании содержать общее имущество в надлежащем состоянии и в полном объеме выполнять требования законодательства РФ, а также при скопившейся задолженности от всех собственников дома в сумме, превышающей месячное начисление на содержание и ремонт общего имущества, о чем Собственник должен быть предупрежден не позднее тридцати дней до прекращения настоящего Договора.
6.4. Управляющая компания в течение 30 дней до прекращения настоящего Договора обязана передать имеющуюся на многоквартирный дом техническую документацию вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо, в случае выбора непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников в многоквартирном доме. В случае бездействия собственников помещений в многоквартирном доме в получении технической документации на дом, Управляющая компания ответственности за ее сохранность не несет.
6.5. Независимо от причин расторжения Договора Собственник и Управляющая компания обязаны исполнить свои обязательства до момента прекращения настоящего Договора и возместить все убытки, которые имели место до момента прекращения настоящего Договора.

7. Прочие условия

7.1. Собственник и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
7.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, решает вопросы, которые в его компетенции согласно части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ. Общее собрание собственников помещений в отдельном подъезде решает вопросы об оказании услуг по уборке данного подъезда и сервисному обслуживании домофона, установленного в данном подъезде, которые обеспечивают более комфортные условия проживания граждан в помещениях отдельного подъезда многоквартирного дома. Вопросы, которые не входят в компетенцию общего собрания собственников помещений, могут решать выбранные органы самоуправления многоквартирным домом: домовой комитет, совет дома, старшие по дому и подъездам и др., при наделении их решением общего собрания собственников соответствующими полномочиями и утвержденным положением (уставом).
7.3. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор на управление многоквартирным домом.
7.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и заключается сроком на пять лет. При отсутствии заявления одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия Договора о его прекращении настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, за исключением п. 4.3. настоящего Договора.
7.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:
7.5.1. Приложение № 1. Состав общего имущества в многоквартирном доме.
7.5.2. Приложение № 2. Акт осмотра общего имущества в многоквартирном доме.
7.5.3. Приложение № 3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, их стоимость и ежемесячный размер платы.

8. Подписи Сторон

Управляющая компания	Собственник
Адрес: 634021, г.Томск, пр.Фрунзе, 152 ИНН/КПП 7017198217/701701001 ОГРН 1077017036887, присвоен 28.11.2007г. р/с 40821810600210010058 Новосибирский филиал ОАО «МТС-Банк» г.Новосибирск к/с 30101810200000000847 БИК 045003847 т/ф 24-22-06 Режим работы: пн-пт – с 8:00 до 17:00; сб,вс – выходной. Телефон аварийно-диспетчерской службы – 26-31-82, 8-961-890-8900. Директор _____ Т.Р. Урманчеев	_____ *(Фамилия, имя, отчество)* **Паспорт: серия:** _____ **№** _____ **Выдан** _____ **Дата выдачи** _____ _____ _____ _____ _____ / _____

С протоколом разногласий