Галушина, 4

УТВЕРЖДЕН
Решением Общего собрания собственников
Протокол № 2 от «28» июня 2008 года.

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Город Архангельск «01» июля 2008 года

Собственник муниципального жилого фонда, расположенного по адресу г. Архангельск, ул. Галушина, дом 4, Муниципальное Унитарное Предприятие «Жилкомсервис» муниципального образования «Город Архангельск», в лице директора Зиновьева Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «УК Майская горка», в лице генерального директора Копалина Андрея Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», во исполнение решений Общего собрания собственников помещений в Доме о выборе управляющей организации и определении условий договора управления (Протокол № 2 от «28» июня 2008 года), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины, используемые в договоре.

1.1. Дом – жилой многоквартирный дом, расположенный по адресу: **г. Архангельск, ул. Галушина, дом 4.**

1.2. Общее имущество Дома - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление на основании положений настоящего договора, указан в Техническом паспорте на строение. (Приложение № 1);

1.3. Собственники – лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения, расположенные в Доме;

1.4. Пользователи – лица, владеющие и пользующиеся жилыми и/или нежилыми помещениями в Доме по иным, нежели право собственности, основаниям.

2. Предмет договора.

2.1. По настоящему договору Управляющая Компания по заданию Заказчика в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Доме, производить начисления и сбор платежей за оказанные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность.

2.2. В случае если Заказчиком по настоящему договору выступает юридическое лицо, которому на праве собственности или ином законном праве принадлежат жилые или нежилые помещения в данном многоквартирном доме, потребителями коммунальных услуг, оказываемых Управляющей компанией, являются пользователи (наниматели по договору социального найма, арендаторы нежилых помещений и т.д.). Права и обязанности, предусмотренные разделом 5. настоящего договора, по смыслу устанавливающие правила поведения физических лиц (пользователей) не распространяются на юридическое лицо, если оно выступает заказчиком по настоящему договору.

2.3. Управляющая Компания обязана приступить к исполнению настоящего договора с «01» июля 2008 года.

3. Перечень услуг и работ по содержанию, ремонту общего имущества и коммунальных услуг.

3.1. Управляющая компания обязуется оказывать и выполнять следующие работы и услуги по содержанию многоквартирного дома:

- Выполнение осмотров вентиляционных каналов;
- Выполнение осмотров общедомовых инженерных сетей и оборудования, в т.ч. в подвалах, чердаках и других местах общего пользования;
- Проведение осмотра общедомовых электрических сетей;
- Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры);
- Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (уплотнение сгонов, зачеканка раструбов, прочистка канализационных стояков, других общедомовых участков систем канализации, смена прокладок в водопроводных кранах, регулировка смывных бачков, установка ограничителей - дроссельных шайб и др.);
- Устранение незначительных неисправностей в системах электроснабжения в местах общего пользования (мелкий ремонт электропроводки, выключателей, розеток, ревизия электрооборудования и др.);
- Проверка и устранение неисправности канализационных вытяжек;
- Устранение неисправности вентиляционных каналов;
- Ремонт, промывка, опрессовка, регулировка систем центрального отопления, в т.ч. тепловых узлов;
- Восстановление нарушенной теплоизоляции трубопроводов;
- Ремонт дверей, окон в местах общего пользования, в том числе остекление, снятие и установка пружин, доводчиков на входных дверях;
- Утепление чердаков, подвалов зданий;
- Укрепление, ремонт парапетов, парапетных ограждений, трапов, устройств заземления зданий;
- Прочистка дренажно-ливневой канализации, очистка желобов и воронок организованного водостока, укрепление и ремонт водосточных труб;
- Ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов и дымоходов;
- Проверка состояния продухов в цоколях зданий;
- Очистка кровель от снега, наледи, мусора;
- Дератизация и дезинфекция подвалов, технических подполий, других мест общего пользования;
- Уборка и очистка придомовой территории, сбор и вывоз бытовых отходов;
- Уход за зелеными насаждениями на придомовых территориях (покос травы, обрезка деревьев, кустарников);
- Ремонт и содержание наружного освещения входов в подъезды;
- Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках

3.2. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонты выполняются Управляющей Компанией в соответствии с утвержденным графиком, установленным в Приложении № 2;

3.3. Управляющая компания обязуется в соответствии с условиями настоящего договора выполнять работы по ремонту общего имущества (в случае необходимости производства ремонта) многоквартирного дома в соответствии указанным ниже перечнем.

- **Фундаменты.** Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы;
- **Стены и фасады**. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов;
- **Перекрытия.** Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска;
- **Крыши**. антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции;

- **Внутренняя отделка.** Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях;
- **Центральное отопление.** Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.
- **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение**. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
- **Электроснабжение и электротехнические устройства.** Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания;
- **Вентиляция.** Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
- **Мусоропроводы.** Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

3.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома, установленный настоящим договором не является исчерпывающим и может быть изменен Сторонами в связи с изменением действующего законодательства, необходимостью проведения работ или оказания услуг в количестве или объеме, большем, чем установлено настоящим договором. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества производится путем внесения изменений в приложение № 2 к настоящему договору. Приложение № 2 готовится Управляющей Компанией, содержит виды работ, сроки производства работ и обязательно к исполнению. Данное приложение доводится до сведения Заказчика (путем размещения объявлений в подъездах или в письменном виде, если заказчик является юридическим лицом). В случае отсутствия возражений в письменной форме в течение 30 дней Приложение № 2 считается принятым и согласованным Заказчиком в предложенной форме.

3.5. Управляющая Компания оказывает собственникам (пользователям) следующие коммунальные услуги (далее – коммунальные услуги):

3.5.1. теплоснабжение;

3.5.2. горячее водоснабжение;

3.5.3. электроснабжение.

Оказание коммунальных услуг Управляющая Компания может поручить энергоснабжающим предприятиям.

3.6. Управляющая Компания вносит на рассмотрение Общего собрания собственников предложения о проведении работ по капитальному ремонту Дома, их необходимом объеме, начальном и конечных сроках выполнения работ, стоимости материалов, порядке финансирования капитального ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, направленные на проведение капитального ремонта и эксплуатации дома;

3.7. Порядок и условия выполнения Управляющей Компанией работ по капитальному ремонту Дома устанавливается решением Общего собрания собственников, в котором должны быть указаны объемы, стоимость и ориентировочные сроки выполнения работ по капитальному ремонту Дома;

3.8. Управляющая Компания осуществляет регистрацию и снятие граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в Доме;

3.9. В перечень выполняемых работ и оказываемых услуг Управляющей Компанией по настоящему договору не входит выполнение работ и оказание услуг по содержанию механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри жилых помещений (квартир), и обслуживающего одно жилое помещение (квартиру) за исключением общего имущества дома.

4. Порядок и условия предоставления коммунальных услуг.

4.1. Качество услуг должно соответствовать обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм, условиям настоящего договора, а также предоставленной Управляющей Компанией информации об услугах. Снижение качества услуг допускается исключительно в случаях и в пределах отклонений, предусмотренных действующими нормативными правовыми актами;

4.2. Потребительские свойства и режим предоставления коммунальных услуг должны соответствовать установленным нормативам:

по теплоснабжению - температуре воздуха в жилых помещениях при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений согласно действующим нормам и правилам. Отопительный сезон начинается и заканчивается в соответствии с распоряжением Мэра г. Архангельска;

по горячему водоснабжению - гигиеническим требованиям по составу, свойствам и температуре нагрева подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора.

4.3. Сторонами устанавливаются ограничения по максимальной допустимой мощности и иным техническим характеристикам электробытовых машин, приборов и иного электрического оборудования собственников дома и пользующимся помещениями в доме лиц, подключенного к электрическим сетям дома до 7 кВт на жилое помещение, с установкой защитного отключения.

5. Права и обязанности сторон.

5.1. Заказчик обязан:

5.1.1. Уведомить пользователей о заключении настоящего договора с сообщением данных Управляющей Компании, ее месте нахождения, контактных телефонов и графике работы, а также о контактных телефонах и адресе круглосуточной диспетчерской службы, организуемой в соответствии с п. 5.3.9. настоящего договора, а также принимать меры для исполнения пользователями указанных ниже обязанностей;

5.1.2. Рационально использовать коммунальные услуги по их прямому назначению исключительно для хозяйственно-бытовых нужд;

5.1.3. Неукоснительно соблюдать Правила пользования жилыми помещениями (Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25) и Правила предоставления коммунальных услуг гражданам (Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307);

5.1.4. Соблюдать требования техники безопасности при пользовании коммунальными услугами, обеспечивать безопасность эксплуатации и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением услуг;

5.1.5. Допускать представителей Управляющей Компании, а также специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для предотвращения и/или устранения аварий, планового осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля. Допуск для проведения плановых осмотров производится по рабочим дням, с 9 час. 00 мин. до 19 час. 00 мин. Допуск для предотвращения и/или устранения аварий производится по требованию Управляющей Компании в любое время. Управляющая Компания не несет ответственности за убытки, возникшие у Заказчика в результате несвоевременного допуска собственниками и/или пользователями представителей Управляющей Компании (специализированных предприятий) для предотвращения и/или устранения аварий;

5.1.6. Незамедлительно уведомлять Управляющую Компанию об изменении численности проживающих вместе с ним членов семьи и иных граждан, а также о переходе права собственности на помещение к другим лицам и изменении размера долей в праве собственности на общедомовое имущество;

5.1.7. Оплачивать Управляющей Компании стоимость работ (услуг) в порядке, размерах и сроки, которые предусмотрены настоящим договором;

5.1.8. Производить перепланировку и переоборудование помещений исключительно в установленном действующим законодательством порядке после согласования с Управляющей Компанией;

5.1.9. Предварительно согласовывать с Управляющей Компанией, а при необходимости – также с предприятиями-поставщиками коммунальных услуг, - установку и замену индивидуальных приборов учета потребления энергии и других ресурсов;

5.1.10. Исключительно с предварительного письменного разрешения Управляющей Компании устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру. **Заказчику запрещается** подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно - гигиеническим нормативам либо не имеющие технических паспортов (свидетельств); нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг; использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы и приборов отопления);

5.1.11. При установке индивидуальных приборов учета уведомить Управляющую Компанию в срок не позднее 5 (пять) календарных дней со дня приемки уполномоченной на это

организацией. Заказчику запрещается самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход приборов учёта, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на дом либо в технический паспорт жилого помещения. Заказчику также запрещается самовольно нарушать пломбы на приборах учёта, демонтировать приборы учёта и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждений.

5.2. Заказчик вправе:

5.2.1. Требовать от Управляющей Компании выполнения работ и предоставления услуг установленного качества, безопасных для его жизни и здоровья граждан, проживающих в доме, не причиняющих вреда их имуществу;

5.2.2. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей Компании в порядке, определенном настоящим договором;

5.2.3. Не производить оплату услуг за время перерывов в предоставлении коммунальных услуг, сверх установленных нормативно-правовыми актами и настоящим договором;

5.2.4. Требовать устранения Управляющей Компанией выявленных недостатков в предоставлении услуг или выполняемых работ при условии, если Управляющая Компания была надлежащим образом извещена об указанных обстоятельствах.

5.3. Управляющая Компания обязана:

5.3.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту Дома, производить технические осмотры и планово-предупредительные ремонты в соответствии с условиями настоящего договора;

5.3.2. Для принятия решений на Общем собрании собственников помещений в Доме:

- ежегодно, в течение 60 (шестьдесят) дней с даты окончания календарного года в течение которого действовал настоящий договор, вносить предложения о проведении планового капитального ремонта на предстоящий год, сроках проведения капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта;
- вносить предложения о проведении реконструкции (модернизации) инженерных сетей Дома, включая установку общедомовых приборов учета энергии и иных ресурсов;

5.3.3. Выполнять плановый капитальный ремонт Дома на основании решения, принятого Общим собранием собственников. Внеплановый капитальный ремонт, требующийся для устранения и/или предотвращения аварий, а также устранения иных повреждений общего имущества Дома, проводится Управляющий Компанией в случае возникновения такой необходимости, с предоставлением Общему собранию собственников отчета об объеме и стоимости выполненных работ;

5.3.4. Соблюдать нормативные сроки устранения аварий на инженерных сетях;

5.3.5. Предоставлять по запросам Заказчика и пользователей требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами исполнения настоящего договора;

5.3.6. Выполнять устные и письменные заявки Заказчика и пользователей о выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, предусмотренных настоящим договором, если иное не предусмотрено правовыми актами и настоящим договором;

5.3.7. Своевременно информировать собственников и пользователей о сроках предстоящего планового перерыва/ограничения предоставления коммунальных услуг, а также об авариях инженерных сетей и сроках устранения последствий данных аварий;

5.3.8. Обеспечивать поддержание технического состояния Дома не ниже уровня, в котором Многоквартирный дом был передан Управляющей Компании для обслуживания, с учетом естественного физического износа.

5.3.9. Для решения всех вопросов, возникающих при исполнении настоящего договора, Управляющей Компанией создается диспетчерская служба. Телефон диспетчерской службы 61-81-93. Управляющая Компания незамедлительно информирует Заказчика об изменении телефона и/или адреса диспетчерской службы.

5.3.10. Вести реестр собственников Дома с указанием доли в общем имуществе Дома;

5.3.11. Готовить и представлять Общему собранию собственников постатейные сметы доходов и расходов на предстоящий календарный год.

5.3.12. Производить начисление и сбор платежей собственникам и пользователям жилья за жилое помещение и предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

5.3.13. Вести лицевые счета и карточки учета собственников и пользователей жилья, иные аналогичные формы учета.

5.3.14. Организовывать ежегодные Общие собрания собственников не позднее первого квартала каждого года.

5.4. Управляющая Компания вправе:

5.4.1. По своему усмотрению привлекать третьих лиц для выполнения отдельных видов работ или оказания услуг, входящих в предмет настоящего договора. Ответственность перед Заказчиком за выполнение работ третьими лицами несет Управляющая Компания.

5.4.2. Требовать в установленном настоящим договором и действующим законодательством порядке оплаты выполненных работ/услуг в соответствии с их объемом и качеством.

5.4.3. По заявкам жильцов предоставлять дополнительные услуги при условии полной их оплаты.

5.4.4. Использовать (сдавать в аренду и использовать иными способами) общее имущество Дома в интересах всех собственников.

5.4.5. Требовать оплаты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги и пени за несвоевременную их оплату.

5.4.6. Стороны также имеют права и несут иные обязанности, предусмотренные условиями настоящего договора и действующими нормативными правовыми актами.

5.4.7. Представлять интересы Заказчика в государственных и муниципальных учреждениях и предприятиях различных форм собственности, а также в судебных органах.

5.4.8. В случае возникновения задолженности управляющей Компании перед поставщиками коммунальных ресурсов (энергоснабжающими организациями) по причине возникновения задолженности собственников помещений данного многоквартирного дома перед Управляющей Компанией, Управляющая компания вправе привлекать заемные денежные средства сторонних организаций для целей погашения задолженности перед поставщиками коммунальных ресурсов (электрическая энергия, тепловая энергия, холодная вода, газ) с последующим отнесением расходов (процентов) по возврату заемных денежных средств на Заказчика (Пользователя) в порядке и размере, определяемом Управляющей компанией.

6. Гарантии Заказчика и контроль за исполнением настоящего договора Управляющей Компанией.

6.1. С целью исполнения настоящего договора Управляющая Компания:

6.1.1. Обеспечивает прием, регистрацию и выполнение заявок на выполнение предусмотренных настоящим договором работ, которые поступают от собственников и пользователей;

6.1.2. Проводит прием собственников и пользователей по вопросам деятельности Управляющей Компании по настоящему договору;

6.1.3. Управляющая Компания в течение срока действия настоящего договора ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам в лице Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Указанные отчеты предоставляются Управляющей Компанией. Отчет о выполнении настоящего договора считается принятым, если в течение 15-ти рабочих дней с момента уведомления о месте предоставления отчета, в адрес Управляющей Компании не поступят мотивированные возражения.

6.2. Мерами контроля за исполнением настоящего договора Управляющей Компанией также являются:

6.2.1. проверки, проводимые собственниками и пользователями в согласованном с Управляющей Компанией порядке;

6.2.2. сообщения собственников и пользователей;

6.2.3. проверки Государственной жилищной инспекции Архангельской области;

6.2.4. сообщения аварийно-ремонтных служб;

6.2.5. сообщения организаций – поставщиков коммунальных услуг;

6.2.6. сообщения органов санитарного и пожарного надзора, органов внутренних дел.

7. Стоимость работ (услуг) и расчеты по договору.

7.1. Цена настоящего договора определяется как сумма платы за услуги и работы по управлению Домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Доме и коммунальных услуг. (Приложение №6)

7.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Жилищным

кодексом РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307. Стоимость подлежащих оплате коммунальных услуг определяется с учетом предоставленных собственникам или пользователям коммунальных услуг по теплоснабжению, электроснабжению и водоснабжению мест общего пользования (подъезды, подвалы, чердаки). Стоимость коммунальных услуг, приходящаяся на места общего пользования, распределяется между собственниками и пользователями пропорционально площади занимаемых ими помещений;

7.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается и изменяется в соответствии с решением органа местного самоуправления.

7.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на расчетный счет Управляющей Компании ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным на основании платежных документов, выставленных собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным. В случае предусмотренном п. 5.4.8. настоящего договора в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги включаются расходы (проценты) по возврату заемных денежных средств по усмотрению управляющей компании.

7.5. Управляющая Компания вправе приостановить предоставление Заказчику тех коммунальных услуг, оплата которых просрочена Заказчиком более чем на три месяца;

7.6. Неиспользование собственниками, пользователями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации;

7.7. Управляющая Компания обязана информировать в письменной форме собственников и пользователей об изменении платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 15 (пятнадцать) дней до даты предоставления платежных документов на основании, которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги;

7.8. Управляющая Компания гарантирует предоставление собственникам и пользователям в установленном законом порядке льгот и субсидий по оплате жилья и коммунальных услуг. Предоставляемые собственникам и пользователям льготы и субсидии компенсируются Управляющей Компании предприятиями (учреждениями), на основании заключенных договоров;

7.9. Капитальные ремонтные работы в Доме осуществляются за счет собственников и выполняются в объеме, согласно начальных и конечных сроков выполнения работ, стоимости материалов, порядка финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, определяемых собственниками помещений в доме по предложению Управляющей Компании. Управляющая Компания обязана вести обособленный учет средств, полученных от собственников на капитальный ремонт Дома, и выполнять работы по капитальному ремонту в пределах полученных от собственников средств.

7.10. Управляющая Компания вправе в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, поручить третьему лицу начисление и сбор платежей за коммунальные услуги (либо за каждую отдельную коммунальную услугу), оказываемые Управляющей компанией по настоящему договору.

8. Передача Дома в управление

8.1. Общее имущество Дома передается собственниками на обслуживание Управляющей Компании по акту передачи дома, придомовой территории и инженерного оборудования в управление (Приложение № 5 к настоящему договору). При передаче общего имущества в доме производится обязательное обследование его технического состояния, с фиксацией состояния и выявленных недостатков в акте приема-передачи. В качестве недостатков рассматриваются любые повреждения общего имущества в доме, а также иное их несоответствие обязательным требованиям, установленным нормативными документами.

8.2. В случае невозможности обследования части общего имущества Дома либо их отдельных элементов полностью или частично по техническим причинам, не зависящим от сторон, в акте должны быть сделаны соответствующие отметки, с указанием причин, по которым обследование не производилось. Такое обследование должно быть произведено по инициативе любой из сторон незамедлительно после устранения препятствовавших обследованию обстоятельств.

9. Порядок взаимодействия управляющей компании и заказчика перед проведением внеочередных собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

9.1 При намерении заказчика проявить инициативу проведения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в порядке, предусмотренном жилищным кодексом РФ, заказчик обязан известить об этом Управляющую компанию в письменной форме в срок не позднее 30 (тридцать) календарных дней до момента проявления инициативы проведения внеочередного общего собрания собственников помещений.

9.2 Для целей настоящего договора под моментом проявления инициативы понимается дата проведения собрания инициативной группы, по результатам которого членами инициативной группы составляется и подписывается протокол собрания инициативной группы, фиксирующий решения инициативной группы по вопросам повестки дня собрания. Дата проведения собрания указывается в протоколе.

9.3 Извещение, направленное Управляющей компанией заказчику в порядке, предусмотренном п. 9.1. настоящего договора должно содержать мотивированное обоснование инициативы проведения внеочередного общего собрания собственников, а также перечень вопросов повестки дня который, заказчик планирует вынести на общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.

9.4 В течение 30 (тридцать) календарных дней с момента получения Управляющей компанией извещения о проведении заседания инициативной группы, Управляющая компания вправе внести свои предложения относительно вопросов повестки дня, которые, заказчик планирует вынести на общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, а также сроков и порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При отсутствии замечаний и предложений со стороны Управляющей компании инициатива проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме считается согласованной.

9.5 В случае поступления предложений и замечаний со стороны управляющей компании относительно вопросов повестки дня, которые, заказчик планирует вынести на общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, заказчик должен рассмотреть указанные замечания в срок не позднее 14 (четырнадцать) календарных дней с момента их получения в письменном виде. По результатам рассмотрения замечаний и предложений управляющей компании заказчик вправе принять и учесть вынесенные управляющей компанией замечания (предложения) либо отклонить их. При этом срок извещения управляющей компании, указанный в п. 9.1. настоящего договора, прерывается на период действия срока указанного в настоящем пункте.

9.6 При оставлении замечаний (предложений) управляющей компании Заказчиком без ответа замечания (предложения) управляющей компании считаются согласованными и должны учитываться при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, по инициативе заказчика. В этом случае если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме данные замечания (предложения) не были учтены, а также в случае невыполнения заказчиком обязанности предусмотренной п. 9.1. настоящего договора, решение общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме считается недействительным.

9.7 При отклонении замечаний (предложений) управляющей компании заказчик обязан известить об этом управляющую компанию в письменном виде. Данное извещение в обязательном порядке должно содержать мотивы, по которым отклоняются замечания (предложения) управляющей компании по каждому из замечаний (предложений).

9.8 В случае получения Управляющей компанией извещения об отклонении замечаний (предложений) управляющей компании без изложения мотивов, по которым отклоняются замечания (предложения) управляющей компании по каждому из замечаний (предложений), извещение считается не поданным, а замечания (предложения) управляющей компании считаются оставленными без ответа, при этом наступают последствия предусмотренные п. 9.6. настоящего договора.

10. Ответственность Сторон.

10.1. Ответственность Сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора определяется действующим законодательством;

10.2. За просрочку внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Заказчик уплачивает Управляющей Компании неустойку (пени) в размере 1/300 ставки

рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченных в срок сумм;

10.3. Управляющая Компания не несет ответственности за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, произошедшее вследствие:

- износа сетей и оборудования, возникшего до передачи Дома в управление Управляющей Компании;
- противоправных действий третьих лиц;
- прекращения и/или ограничения подачи энергии, а также иных ресурсов предприятиями-поставщиками коммунальных услуг;
- аварий и иных неполадок на внешних сетях;
- недопуска либо несвоевременного допуска представителей Управляющей Компании собственником либо пользователем для проведения планового осмотра, а также для предотвращения и/или устранения аварии;
- перепланировок и переустройства помещений в Доме, произведенных собственникам и пользователями с нарушением установленных правил.

11. Срок действия договора, порядок изменения и расторжения договора.

11.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания Управляющей Компанией и Заказчиком и действует один год. В случае если не позднее 3 (трех) месяцев до истечения указанного срока ни одна из сторон не заявит в письменной форме другой стороне об отказе от продолжения договорных отношений, действие настоящего договора каждый раз автоматически продлевается на тот же срок;

11.2. Решения Общего собрания собственников по любым вопросам, связанным с исполнением, изменением и расторжением настоящего договора, в том числе об утверждении порядка и условий проведения капитального ремонта, принятые и оформленные в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов, после их согласования с Управляющей Компанией, рассматриваются сторонами в качестве неотъемлемой части настоящего договора, и являются обязательными для исполнения обеими сторонами договора. По требованию любой из сторон, на основании решения Общего собрания собственников должно быть оформлено соответствующее дополнительное соглашение к настоящему договору;

11.3. Настоящий договор может быть в любое время расторгнут Сторонами по их взаимному соглашению;

11.4. Требование об изменении или расторжении настоящего договора может быть заявлено заинтересованной стороной в суд только после неполучения ответа на данное требование в срок 30 (тридцать) календарных дней с момента получения требования другой стороной;

11.5. Управляющая Компания за тридцать дней до прекращения договора управления Домом обязана передать техническую документацию на Дом и иные связанные с управлением Домом документы вновь выбранной управляющей Компании, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком Доме одному из собственников, указанному в решении Общего собрания собственников о выборе способа управления Домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Доме.

11.6. Прекращение действия настоящего договора не освобождает Заказчика от обязанности оплатить услуги Управляющей Компании, предоставленные в период его действия.

12. Заключительные условия.

12.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из заключения, исполнения или расторжения настоящего договора или в связи с ним, стороны будут пытаться разрешить путем переговоров. В соответствии с условиями настоящего договора при возникновении споров претензионный (досудебный) порядок разрешения споров является обязательным для сторон. Претензионная переписка между сторонами ведется в письменной форме. Ответ на полученную стороной претензию должен быть дан ею в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня получения претензии. Споры между сторонами, не разрешенные путем переговоров, в том числе при отклонении претензии, а равно при оставлении претензии без ответа, передаются для рассмотрения в соответствии с законодательством Российской Федерации в суд.

12.2. Заказчик обязан незамедлительно уведомлять Управляющую компанию о любом изменении сведений, указанных в разделе 13 настоящего Договора.

12.3. Предусмотренные настоящим договором извещения и уведомления в адрес собственников и пользователей размещаются Управляющей Компанией на доске объявлений в каждом из подъездов Дома, а также могут быть дополнительно вручены им в письменной форме под роспись, либо направлены заказным письмом.

12.4. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

12.4.1. Технический паспорт Дома, содержащий сведения о составе общего имущества дома, данные о площади дома, перечень инженерного оборудования и границы его обслуживания, данные о площади и границах придомовой территории (Приложение № 1);

12.4.2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту дома (Прил. № 2);

12.4.3. Список собственников помещений и лиц, занимающих помещения в Доме, с указанием реквизитов документов, подтверждающих право собственности или являющихся основанием для пользования помещениями в Доме (Приложение № 3);

12.4.4. Общая характеристика жилого Дома (Приложение № 4);

12.4.5. Акт приема-передачи Дома, придомовой территории и инженерного оборудования в управление (Приложение № 5).

12.4.6. Плата за жилищно-коммунальные услуги (Приложение № 6)

12.4.7. Приложения № 4,5,6 оформляются сторонами при подписании договора

12.4.8. Настоящий договор составлен в двух одинаковых экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон. Все приложения к настоящему договору хранятся у Управляющей компании и должны быть по требованию Заказчика представлены ему для ознакомления.

13. Адреса, платежные реквизиты и подписи сторон:

Управляющая Компания:	**Собственник:**
Общество с ограниченной ответственностью «УК Майская горка» 163009, г. Архангельск, ул. Ф. Абрамова, д. 15, корп. 1, тел. 66-85-78 ИНН 2901170964, КПП 290101001, ОГРН 1072901015164, р/сч. 40702810404000104505 в Архангельском ОСБ № 8637 к/сч. 30101810100000000601, БИК 041117601	Муниципальное Унитарное Предприятие «Жилкомсервис» муниципального образования «Город Архангельск» 163061, г. Архангельск, пер. Театральный, д.7, тел./факс 20-85-60 ИНН 2901114913, КПП 290101001 р/сч. 40702810804010102139 в Архангельском ОСБ № 8637 к/сч. 30101810100000000601, БИК 041117601
Генеральный директор А.В. Копалин м.п.	Директор А.В. Зиновьев м.п.