

**ДОГОВОР N**  
**управления многоквартирным домом.**

г.Темрюк

« » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

ООО ОктАн в лице директора Колупаева Виталия Витальевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая компания, и \_\_\_\_\_ - собственник квартиры в многоквартирном доме по адресу: г. Темрюк, ул. \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», заключили Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании:

1.1.1. Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом требований:

- постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" от 27.09.2003 N 170;
- постановления Правительства Российской Федерации "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" от 23.05.2006 N 307;
- постановления Правительства Российской Федерации "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями" от 21.01.2006 N 25;
- постановления Правительства Российской Федерации "Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила);

1.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников многоквартирного дома (подп. 1.1.2) и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в техническом паспорте на многоквартирный дом и в Приложении №1 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным являются: на системах холодного водоснабжения – до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков; на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по системе газоснабжения – до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1.4. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

- услуги по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с «Техническим регламентом обслуживания общего имущества» (Приложение №2 к настоящему договору);
- услуги по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с «Перечнем работ по текущему ремонту общего имущества» (Приложение №3 к настоящему договору);
- услуги по управлению.

1.5. Основание заключения настоящего Договора - Протокола общего собрания собственников многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

1.6. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений

1.7. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления данного многоквартирного дома. Между общими собраниями

собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация в порядке и на условиях, установленных общим собранием.

1.8. Настоящий договор является договором управления многоквартирным домом и одновременно договором поручения (договор смешанного вида).

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Собственника все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Собственник выплачивает Управляющей компании вознаграждение в соответствии с условиями настоящего Договора.

## **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **3.1. Обязанности Сторон:**

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

### **3.2. Обязанности Собственника:**

3.2.1. Использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

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

3.2.3. Своевременно в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений, оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.2.4. Обеспечивать доступ в принадлежащее(ие) на праве собственности помещение(я) для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей компании и должностных лиц контролирующих организаций.

3.2.5. Незамедлительно сообщать в Управляющую компанию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.2.6. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией коммунальными предприятиями.

3.2.8. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать



бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

3.2.9. Не заключать аналогичные договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора, при условии добросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязательств.

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

Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

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

3.2.11. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться главой 4 Жилищного кодекса Российской Федерации и действующими нормативными актами.

3.2.12. Не допускать выполнение работ или совершение действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

3.2.13. Не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.2.14. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 9.00 час. до 19.00 час., в нерабочие дни с 10.00 час. до 18.00 час.), если иные часы не установлены общим собранием Собственников.

3.2.15. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.2.16. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Обязанности Управляющей компании:

3.3.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством.

3.3.2. Контролировать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307, устанавливать и фиксировать факт не предоставления или ненадлежащего предоставления коммунальных услуг надлежащего качества, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.3.3. Организовать оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме оплаченных Собственниками денежных средств и в порядке, утвержденном настоящим договором, в соответствии с «Техническим регламентом обслуживания общего имущества» (Приложение №2 к настоящему договору), «Перечнем работ по текущему ремонту общего имущества» (Приложение №3 к настоящему договору):

а) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему и капитальному ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Собственника договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему и капитальному ремонту общего имущества самостоятельно;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) подготавливать и представлять Собственнику предложения: о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение, по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения;

е) осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

ж) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

з) проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.3.4. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.

3.3.5. Обеспечивать сохранность и надлежащее использование объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

3.3.6. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего Договора.

3.3.7. Обеспечивать Собственника информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества; об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.3.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.3.9. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственнику счет самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.10. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.3.11. Информировать Собственника в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых услуг не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.3.12. Ежегодно знакомить со сметой доходов и расходов собственников жилья в течение 10 рабочих дней после установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

3.3.13. Осуществлять рассмотрение заявлений Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в течение 30 рабочих дней с момента регистрации заявления, за исключением предельных сроков устранения неисправностей, указанных в Нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ №170 от 27.09.2003 года.

3.3.14. Представлять Собственнику отчеты о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.15. Выполнять предусмотренные настоящим Договором обязанности надлежащим образом и своевременно, руководствуясь указаниями Собственника. Указания Собственника должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными.

3.3.16. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.



## 4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и другие услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.

4.1.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за жилищные и другие услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

4.1.3. В установленном порядке требовать: возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании, уплаты, установленной договором неустойки.

4.1.4. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.5. Знакомиться с договорами, заключенными в целях реализации настоящего Договора Управляющей компанией.

4.1.6. Получать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.7. Сообщать Управляющей компании об имеющихся возражениях по представленному отчету. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым Собственником.

4.1.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

4.1.9. В случае необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии на условиях, согласованных с Управляющей компанией.

4.1.10. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей компании в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.11. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей компанией по настоящему Договору путем создания ревизионной группы из числа собственников. Требовать от Управляющей компании в срок установленный действующим законодательством представлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего Договора.

4.1.12. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего Договора или его расторжении на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством.

4.1.13. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4.2.. Уполномоченный представитель Собственников обязуется:

4.2.1. Информировать Управляющую компанию о принятых решениях на общих собраниях Собственников.

4.2.2.. Информировать Собственников о своей деятельности, располагая информацией в общедоступных местах многоквартирного дома.

4.2.3. Хранить материалы общих собраний Собственников помещений многоквартирного дома, отчеты Управляющей компании, акты, обращения и переписку.

4.3. Уполномоченный представитель Собственников имеет право:

4.3.1. Требовать от Управляющей компании текущего выполнения условий Договора по содержанию и ремонту многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

4.3.2. Подписывать акты выполненных работ по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома.

4.3.3. Составлять совместно с Управляющей компанией и подписывать акты по некачественному предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

4.3.4. Представлять интересы Собственников помещений многоквартирного дома в государственных и муниципальных органах власти.

4.3.5. Согласовывать акты разграничения эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома и внутриквартальными инженерными коммуникациями.

4.3.6. Инициировать проведение общих собраний Собственников помещений многоквартирного дома.

4.4. Управляющая компания имеет право:

4.4.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.4.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

4.4.3. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.4.4. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

4.4.5. Вносить предложения общему собранию собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

4.4.6. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.4.7. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищные услуги.

4.4.8. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.4.9. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества.

4.4.10. Приостанавливать работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома при наличии на лицевой счете многоквартирного дома превышения расходов над доходами более чем на 100 000,00 (Сто тысяч) рублей 00 копеек.

4.4.11. По решению общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме третьим лицам;

- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность Собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

- осуществлять в соответствии с законодательством от имени и за счет Собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

4.5. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

## **5. РАЗМЕР ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ И ПОРЯДОК ИХ РАСЧЕТОВ**

5.1. Обязательные платежи Собственника по объему услуг, оговоренных настоящим Договором, состоят из:

5.1.1. Платежей в фонд содержания, средства которого направляются на обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома, а также для оплаты услуг Управляющей компании в размере 6 рублей 87 копеек за 1м<sup>2</sup>. занимаемой общей площади.

5.1.2. Платежей в фонд ремонта, средства которого направляются на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в размере 3рубля 13копеек за 1м<sup>2</sup>. занимаемой общей площади.

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг).



5.3. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

5.4. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей компанией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц). В выставляемом Управляющей компанией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг (отдельно по каждому виду услуг), сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущий период, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

5.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу соответствующих нормативно-правовых актов.

5.7. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за расчетным, - для физических лиц,

- до 10 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц.

Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

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

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

6.2. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.3. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.4. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

7.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

8.2. При не урегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДГОВОРА**

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

9.2. Настоящий договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года .

9.3. Настоящий договор заключается на 3 (три) года. Любая из Сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за 3 (Три) месяца до предполагаемой даты расторжения. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

9.4. При отсутствии письменного отказа (решения общего собрания собственников) одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за 3 (Три) месяца до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Настоящий договор пролонгируется неограниченное количество раз.

9.5. Полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором, передаются Собственниками и приобретаются Управляющей компанией с даты указанной в пункте 9.2 настоящего договора.

9.6. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

9.7. Досрочное расторжение настоящего договора возможно на основании решения общего собрания собственников об изменении способа управления многоквартирным домом и смене управляющей компании, при условии существенного нарушения условий договора.

9.8. В случае расторжения настоящего Договора, Управляющая компания обязана в течение одного месяца, со дня извещения о предстоящем расторжении договора, передать по акту вновь выбранной управляющей компании, ТСЖ, ЖСК и т.п., с которой заключен договор на управление многоквартирным домом, всю имеющуюся документацию на многоквартирный дом, а так же отчет о денежных средствах, собранных с Собственников на содержание и ремонт многоквартирного дома, но неизрасходованных по целевому назначению.

9.9. В случае если Управляющая компания в процессе управления многоквартирным домом вложила (инвестировала) собственные денежные средства в общее имущество многоквартирного дома и данные затраты Собственниками в полном объеме не компенсированы, то при расторжении настоящего договора, Собственники обязуются предусмотреть в договоре с новой управляющей компанией, ТСЖ, ЖСК и т.п. компенсацию Управляющей компании убытков по фактическим затратам, в том числе средств, направленных на инвестирование в общее имущество. Управление многоквартирным домом передается новой управляющей компании, ТСЖ, ЖСК и т.п., а настоящий договор расторгается только после



возврата Управляющей компании по настоящему договору управления денежных средств, израсходованных на содержание и ремонт многоквартирного дома сверх собранных с Собственников.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

10.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения.

## 11. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая компания  
ООО «ОкТАн»

Юридический адрес:

353500 Краснодарский край,  
Темрюкский район, г.Темрюк, ул.  
Бувина,280

Фактический адрес

353500 Краснодарский край,  
Темрюкский район, г.Темрюк, ул.  
Бувина,280

ИНН 2352040834

КПП 235201001

ОГРН 1072352000544

р/с 40702810130030101166

Отделение № 8619 Сбербанк  
России,г.Краснодар

Директор

В.В. Колупасев

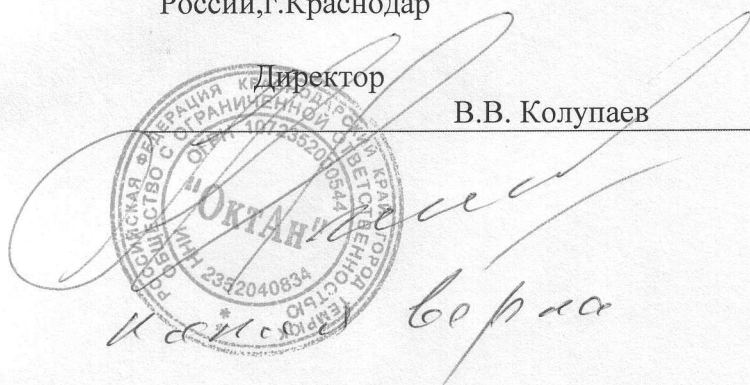
Собственник (ФИО)

Адрес: г. Темрюк

Паспортные данные: Паспорт

Выдан.

Собственник

  
Исполнительная дирекция  
г. Темрюк

Состав характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома

1. Адрес многоквартирного дома \_\_\_\_\_;
2. Серия, тип постройки \_\_\_\_\_;
3. Год постройки \_\_\_\_\_;
4. Этажность \_\_\_\_\_;
5. Количество квартир \_\_\_\_\_;
6. Общая площадь многоквартирного дома \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>;
7. Общая площадь жилых помещений \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>;
8. Общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>;
9. Год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_;





**Перечень работ по содержанию мест общего пользования жилых домов**

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов мест общего пользования

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение засоров, набивка сальников.
2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования (но не более 2 лампочек на 1 точку освещения в месяц), смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
3. Прочистка наружной канализации.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
6. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах(при наличии).

Б. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Снятие пружин на входных дверях.
3. Осмотр кровли, очистка водостоков от мусора и посторонних предметов.
4. Осмотр фасада здания.
5. Открытие вентиляционных окон в цоколе здания.

В. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период

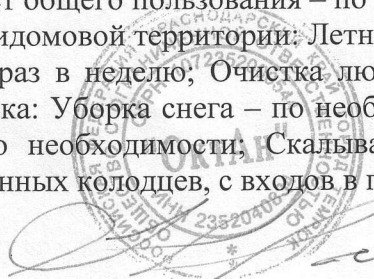
1. Проверка исправности окон.
2. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
3. Установка пружин на входных дверях.
4. Закрытие вентиляционных окон в цоколе здания.
5. Проверка наличия тяги вентиляционных каналов.
6. Проверка работы запирающих устройств чердачных дверей

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
2. Смена прокладок в водопроводных кранах(общегопользования).
3. Укрепление трубопроводов.
4. Проверка канализационных вытяжек.
5. Мелкий ремонт изоляции.
6. Смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
10. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
11. Смена (исправление) выключателей.


Д. Прочие работы

1. Уход за зелеными насаждениями.
2. Удаление с крыш снега и наледей.
3. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
4. Санитарное содержание дома: подметание подъездов – 2 раз в неделю; Влажная уборка подъездов – 1 раз в неделю; Проведение работ по дезинфекции, дезинсекции и дератизации подвалов, мест общего пользования – по необходимости.
5. Уборка придомовой территории: Летняя уборка: Подметание территории и уборка газонов от мусора – 2 раз в неделю; Очистка люков канализационных колодцев – по необходимости. Зимняя уборка: Уборка снега – по необходимости; Очистка асфальтированной территории от наледи – по необходимости; Скалывание наледи под водосточными трубами, с крышек канализационных колодцев, с входов в подъезды и в подвал – по необходимости.



## Перечень работ по текущему ремонту общего имущества

|   |   |
|---|---|
| Фундаменты  | Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков                               |
| Стены и фасады  | Ремонт и герметизация стыков, швов, восстановление отдельных архитектурных элементов, покраска              |
| Перекрытия  | Частичная смена и укрепление отдельных элементов, заделка швов и трещин                                     |
| Полы  | Частичная замена, восстановление отдельных участков   |
| Кровля  | Устранение неисправностей кровель, ремонт гидроизоляции, утепление, замена водосточных труб                 |
| Окна и двери  | Частичная замена, восстановление отдельных элементов, покраска  |
| Лестницы, крыльца                                       | Восстановление или замена отдельных участков и элементов  |
| Внутренняя отделка помещений                            | Восстановление отделки стен, потолков, полов, покраска  |
| Внутренняя система холодного водоснабжения, канализации | Восстановление работоспособности, ремонт или замена отдельных элементов и участков системы                  |
| Система электроснабжения                                | Восстановление работоспособности, ремонт или замена отдельных элементов и участков системы                  |
| Система вентиляции                                      | Восстановление работоспособности, ремонт или замена отдельных элементов и участков системы                  |
| Благоустройство придомовой территории                   | Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, ограждений и оборудования, покос газонов. |

  
 Кассир  
 Директор ООО «Октян»