



**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД СОСНОВЫЙ БОР»  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 28/03/2005 № 203

Об управлении многоквартирными

домами на территории МО «Город Сосновый Бор»

(с изменениями внесенными постановлением Главы администрации Сосновоборского городского округа от 31.03.2006 №197, от 16.01.2007 №21; от 13/07/2007 № 620; от 23/11/2007 №1233)

Руководствуясь ст. ст. 31, 32 Федерального Закона от 28.08.1995 № 154-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (в редакции от 08.12.2003) и Жилищным Кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188 – ФЗ, в соответствии с Концепцией реформы ЖКХ в Российской Федерации, одобренной Указом Президента Российской Федерации от 28.04.1997 № 425 и направленной на организацию содержания и ремонта жилищного фонда, обеспечивающую его надлежащее использование и сохранность, и во исполнение постановлений главы муниципального образования, мэра города от 16.11.2004 № 983 «О передаче жилищного фонда в эксплуатацию ООО «СОЦИУМ-СТРОЙ» и от 17.12.2004 № 1097 « О передаче жилищного фонда в эксплуатацию ЗАО «Агентство эксплуатации недвижимости», - **п о с т а н о в л я ю**:

1. 1. Передать с 31.03.2005 управление многоквартирными домами (за исключением ведомственного жилищного фонда) следующим организациям:

1.1. Закрытому акционерному обществу «Агентство эксплуатации недвижимости» многоквартирные дома, расположенные по адресам:

- ул. Красных Фортов: 23; 25; 27; 29; 31; 33; 35; 37; 39; 41; 45; 47;

- Липовский проезд: 1; 3; 3а; 5; 5а; 9; 9б; 11; 17; 19; 19а; 19б; 21; 23; 23а; 23б; 29;

31; 33;

- ул. Парковая: 14; 15; 16; 17; 18; 20; 22; 24; 26; 28; 32; 32а; 34; 36; 38; 40; 42; 44; 46; 48; 50; 52; 54; 56; 62; 64; 66; 68; 70; 72; 74;
- ул. Машиностроителей: 2; 4; 6; 8;
- проспект Героев: 33; 33б; 51; 53; 55; 57; 61; 63; 65;
- ул. Молодежная: 8; 10; 12; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 22а; 23; 24; 25; 26; 28; 30; 30а; 33; 37; 39; 41; 44; 48; 54; 56; 60; 62; 64; 66; 68; 72; 74; 76; 80; 82; 84.

1.2. Обществу с ограниченной ответственностью «СОЦИУМ-СТРОЙ» многоквартирные дома, расположенные по адреса:

- ул. Ленинградская: 30; 32; 34; 36; 38; 40; 48; 50; 52; 56; 58; 60; 62; 66; 66а;
- проспект Героев: 4; 5; 6; 8; 9; 11; 12; 13; 14; 15; 22; 23; 24; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32; 34; 38; 40; 42; 44; 46; 48; 50; 52; 64; 66; 68; 70;
- ул. Красных Фортиков: 2; 4; 6; 8; 10; 16; 18; 20;
- ул. Солнечная: 14; 20.
- ул. Парковая: 13.

1.3. СМУП ЖКО «Комфорт» многоквартирные дома, расположенные по адресу:

- ул. Комсомольская: 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 12; 14; 15; 20; 21; 21а; 23; 25;
- ул. Высотная: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 9;
- ул. Ленинградская: 1; 2; 4; 6; 8; 10; 12; 14; 16; 18; 20; 22; 24; 26; 28;
- ул. Ленинская: 1; 2; 3; 4; 5; 7; 8; 9; 11;
- ул. 50 лет Октября: 6; 8; 10; 12; 14; 15; 17; 19;
- ул. Космонавтов: 2; 6; 8; 10; 12; 16; 18; 20; 22;
- ул. Сибирская: 1; 3; 5; 6; 8; 10; 12; 14; 16;
- ул. Солнечная: 3; 5; 7; 9; 11; 13; 15; 17; 22; 23; 23а; 25; 25а; 26; 30; 30/2; 32; 33; 34; 35; 37; 39; 43; 43/2; 45; 47; 49; 53; 55;
- ул. Морская: 3;
- ул. Мира: 9;
- ул. Набережная: 5;
- ул. Пограничная: 9; 12; 15;
- ул. Советская: 15;

- проспект Героев: 54; 56; 58; 60; 62;
- ул. Красных Фортов: 1; 5; 7; 9; 17;
- ул. Малая Земля: 3; 6; 8; 10; 12; 14; 16;
- ул. Молодежная: 1; 3; 7; 9; 15
- ул. Набережная: 19».

2. «ЗАО «Агентство эксплуатации недвижимости, ООО «Социум-Строй», СМУП ЖКО «Комфорт» заключить договоры на управление многоквартирными домами в форме публичного договора (Приложение).

3. До момента подписания собственниками помещений в многоквартирном доме договора с управляющей компанией на управление многоквартирным домом, к отношениям сторон применять положения утвержденного публичного договора.

4. СМУП «ПО ЖКХ» (Чертенков С.В.) расторгнуть с 31 марта 2005 года договоры на техническое обслуживание с собственниками помещений в многоквартирном доме.

5. Управляющим компаниям заключить договоры на обслуживание и оказание коммунальных услуг с собственниками, арендаторами, ссудополучателями нежилых помещений в многоквартирном доме.

6. До формирования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в целях осуществления обслуживания придомовой территории утвердить границы обслуживания, существующие в СМУП «ПО ЖКХ».

7. Комитету по управлению муниципальным имуществом известить собственников помещений в многоквартирных домах о необходимости в срок до 01.03.2006 выбрать способ управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также организовать информирование собственников о порядке и условиях выбора способов управления многоквартирными домами управляющими организациями имеющими право участвовать в управлении многоквартирными домами.

8. Конкурсной комиссии муниципального образования Сосновоборский городской округ с 01.01.2007 по 30.06 2007 провести открытый конкурс по отбору управляющей организации, для управления многоквартирными домами, собственники помещений в которых не выбрали способ управления домом или не реализовали принятое решение о выборе способа управления в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 08.02.2006 № 75.

9. Комитету по управлению муниципальным имуществом организовать работу по заключению договоров найма и аренды жилых помещений в муниципальном жилищном фонде.

10. Отделу городского хозяйства (Лексютина Н.Г.) привести нормативные акты МО «Город Сосновый Бор», регламентирующие финансовое обоснование тарифов на услуги по содержанию и ремонту жилищного фонда, в соответствие с действующим жилищным законодательством.

11. Настоящее постановление опубликовать в газете «Маяк».

12. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на  
первого заместителя мэра Д.В. Пуляевского.

Глава муниципального образования,

мэр города Сосновый Бор В.И. Некрасов

Исп. Н.Г. Лексютина

26002

220-гор

48- пост

### УТВЕРЖДЕН

постановлением главы МО,

мэра города Сосновый Бор

от 28/03/2005 №203

(Приложение)

## ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Сосновый Бор 31.03.2005 г.

**1. Закрытое акционерное общество «Агентство эксплуатации недвижимости»,** зарегистрированное и внесенное в реестр под № 1044701760575 от 09.08. 2004 года Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам по городу Сосновый Бор Ленинградской области (Свидетельство о Государственной регистрации № 000800749 серия 47), именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»** в лице генерального директора Вовченко Максима Александровича, действующего на основании Устава, **либо**

**2. Общество с ограниченной ответственностью «СОЦИУМ–СТРОЙ»,** зарегистрированное и внесенное в реестр под № 1024701759532 от 04.09.2002 года Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам по городу Сосновый Бор Ленинградской области (Свидетельство о Государственной регистрации № 000982142 серия 47), именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, в лице генерального директора Коларжа Вячеслава Вячеславовича, действующего на основании Устава, **либо**

**3. Сосновоборское муниципальное унитарное предприятие «Жилищно- коммунального обслуживания «Комфорт»,** зарегистрированное и внесенное в реестр под № 1024701761182 от 03.11.2002 года Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам по городу Сосновый Бор Ленинградской области (Свидетельство о Государственной регистрации № 001518210 серия 47), именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, в лице директора Портного Алексея Валерьевича, действующего на основании Устава,

объявляют о своем намерении заключить настоящий Договор (далее – Договор) об организации содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома с любым лицом – Собственником(-ми) жилых помещений в многоквартирном доме или Собственником, действующим в интересах нанимателя(-ей) жилых помещений в многоквартирном доме, именуемым в дальнейшем «Собственник (-ки)» многоквартирного дома, принимающим приведенные ниже условия:

## 1. ОСНОВАНИЯ

1.1. Основанием для заключения Договора является Жилищный кодекс РФ, постановление главы муниципального образования, мэра г. Сосновый Бор № 203 от 28.03.2005 «Об управлении многоквартирными домами на территории МО «Город Сосновый Бор» и наделении полномочиями Управляющей компании на территории \_\_\_\_\_

## ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

**Собственник** – субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

**Общее имущество многоквартирного дома** – имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме не являющиеся частями квартир и нежилых помещений. А именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и 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.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме)** – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире** – доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме** – доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих

площадей всех помещений в данном доме.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (-ов), при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций. Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования
- текущий ремонт электротехнического оборудования
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.)

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя организацию содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.2. Собственник оплачивает услуги по Договору.

## **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **3.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОБЯЗУЕТСЯ:**

3.1.1. Управляющая компания обязуется управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора, действующим законодательством и нормативными актами Главы администрации Сосновоборского городского округа.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с действующими нормативными актами Главы администрации Сосновоборского городского округа.

3.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы других Собственников) во всех организациях.

3.1.4. 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. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.

3.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома в соответствии с результатами осмотра.

3.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень, состав и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с утвержденными нормативными актами Главы администрации Сосновоборского городского округа и действует до принятия Собственниками иного решения по проведению данных работ и услуг на общем собрании Собственников.

3.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки, с учетом пунктов 6.2 и 6.3 Договора.

3.1.9. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления, перечисленных выше событий.

3.1.10. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение:

- физических лиц - не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение и коммунальные услуги в ином размере,

- юридических лиц – в течение 10 рабочих дней со дня принятия новых тарифов.

3.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. Договора,

обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа текущего месяца за текущий месяц.

3.1.12. Производить сбор платежей, установленных в п.4.1. Договора.

3.1.13. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.14. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.15. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

3.1.16. По требованию Собственника выдавать справки формы № 7 «Характеристика жилого помещения» и формы № 9.

3.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с

момента вступления его в силу.

### **3.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ВПРАВЕ:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем общего имущества многоквартирного дома в помещениях Собственника.

3.2.3. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 4 Договора.

3.2.4. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.3.3.3-3.3.17 Договора.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

3.2.9. Организовать ремонт и замену санитарно-технического, электротехнического и иного оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, в помещении, принадлежащем Собственнику, а также осуществить любой общестроительный ремонт данного помещения, за отдельную плату, путем заключения отдельного договора между сторонами.

3.2.10. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

### **3.3. СОБСТВЕННИК ОБЯЗУЕТСЯ:**

3.3.1. Своевременно, в установленные Договором сроки и порядке, оплачивать



предоставленные услуги по Договору. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

3.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.3. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

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

3.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (-ях) совместно с Собственником и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие подтверждающие смену права собственности документы.

3.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих обслуживание многоквартирного дома, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

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

3.3.8. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

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

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

3.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.3.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.3.14. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших при нарушении Собственником п.п. 3.3.3., 3.3.5., 3.3.6., 3.3.7., 3.3.8., 3.3.9., 3.3.10., 3.3.12., Собственник производит оплату указанных выше работ и услуг за свой счет.

#### **3.4. СОБСТВЕННИК ИМЕЕТ ПРАВО:**

3.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора.

3.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг) по эксплуатации жилищного фонда, утвержденного постановлением главы муниципального образования, мэра г. Сосновый Бор и положений Договора.

3.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Ленинградской области и муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области применительно к данному Договору.

#### **4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом.

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг) по эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением главы муниципального образования, мэра г. Сосновый Бор.

4.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников данного дома с учетом предложений Управляющей компании. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Сосновый Бор.

4.4. 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, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

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

4.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.7. Срок внесения платежей ежемесячно:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим – для физических лиц,
- до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату – для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

4.8. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг, устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до сведения Собственника, в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей компанией.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на

который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее десяти банковских дней со дня выставления счета.

4.10. 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 предложениях, связанных с

условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме, к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.11. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

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

5.4. 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.

5.5. 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.

5.6. 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.

5.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам Главы администрации Сосновоборского городского округа, в соответствии с действующим законодательством.

5.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания не несет ответственности за имущество, и

качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.11. 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.

5.12. Управляющая компания в полном объеме несет материальную, административную и уголовную ответственность перед органами, определенными законодательством Российской Федерации и осуществляющими надзор за соблюдением требований законодательства Российской Федерации, норм и правил в жилищной сфере (в т.ч. Госпожнадзор, СЭС, Ростехнадзор, Жилищная инспекция и т.д.), за нарушения в части содержания и эксплуатации общего имущества многоквартирного жилого дома.

## **6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

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

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты когда он узнал, или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

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

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

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

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Договор является ПУБЛИЧНЫМ Договором, в соответствии со статьей 426 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

8.2. Договор считается заключенным с 31.03.2005 г. и действует со дня

заключения до момента принятия общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома иного решения.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

8.4. В случае расторжения Договора, Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, 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 данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

8.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставлении подтверждающих документов.

Исп. Устинова З.А.

АЛ 32640 -о