

ПРОТОКОЛ
проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
№ 34 по улице Пролетарская, города Магадана проводимого в форме заочного голосования

г. Магадан

23 февраля 2011 года

Повестке дня:

1. Установить один голос равный одному квадратному метру общей площади помещения.
2. Выбор способа управления – управление управляющей организацией.
3. Выбор управляющей организации – Общество с Ограниченной Ответственностью «Жилсервис».
4. Заключение договора управления на условиях предложенных в Приложении № 2 к сообщению о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 34 по улице Пролетарская, г. Магадана.
5. Установить местом хранения протоколов собраний собственников помещений в многоквартирном доме: г. Магадан, пл. Горького, д. 9, ООО «Жилсервис».

Всего собственников помещений – 40 (имеющих 1738,9 М², что составляет 100% голосов).

Всего приняло участие в голосовании собственников помещений – 17 (имеющих 944,9 М², что составляет 54,34 % голосов от общего числа собственников помещений).

По вопросу № 1 «Установить один голос равный одному квадратному метру общей площади помещения» проголосовало
- «за» собственников помещений - 13 (имеющих 790,7 М², что составляет 83,68 % голосов, от собственников помещений принявших участие в голосовании)
- «против» собственников помещений - 1 (имеющих 34,8 М², что составляет 3,68 % голосов, от собственников помещений принявших участие в голосовании)
- «воздержался» собственников помещений - 3 (имеющих 119,4 М², что составляет 12,64 % голосов, от собственников помещений принявших участие в голосовании)

По вопросу № 2 «Выбрать способ управления – управление управляющей организацией» проголосовало
- «за» собственников помещений - 13 (имеющих 789,9 М², что составляет 83,60 % голосов, от собственников помещений принявших участие в голосовании)
- «против» собственников помещений - 1 (имеющих 35,9 М², что составляет 3,80 % голосов, от собственников помещений принявших участие в голосовании)
- «воздержался» собственников помещений - 3 (имеющих 119,1 М², что составляет 12,60 % голосов, от собственников помещений принявших участие в голосовании)

По вопросу № 3 «Выбрать управляющей организацией Общество с Ограниченной Ответственностью «Жилсервис» проголосовало
- «за» собственников помещений - 11 (имеющих 717,9 М², что составляет 75,98 % голосов, от собственников помещений принявших участие в голосовании)
- «против» собственников помещений - 2 (имеющих 71,8 М², что составляет 7,60 % голосов, от собственников помещений принявших участие в голосовании)
- «воздержался» собственников помещений - 4 (имеющих 155,2 М², что составляет 16,43 % голосов, от собственников помещений принявших участие в голосовании)

По вопросу № 4 «Заключить договор управления на условиях предложенных в приложении № 2 (условия договора управления)» проголосовало
- «за» собственников помещений - 8 (имеющих 609,9 М², что составляет 64,55 % голосов, от собственников помещений принявших участие в голосовании)
- «против» собственников помещений - 4 (имеющих 142,1 М², что составляет 15,04 % голосов, от собственников помещений принявших участие в голосовании)
- «воздержался» собственников помещений - 5 (имеющих 192,9 М², что составляет 20,41 % голосов, от собственников помещений принявших участие в голосовании)

По вопросу № 5 «Установить местом хранения протоколов собраний собственников помещений в многоквартирном доме: г. Магадан, пл. Горького, д. 9, ООО «Жилсервис»» проголосовало
- «за» собственников помещений - 12 (имеющих 754 М², что составляет 79,80 % голосов, от собственников помещений принявших участие в голосовании)
- «против» собственников помещений - 1 (имеющих 35,9 М², что составляет 3,80 % голосов, от собственников помещений принявших участие в голосовании)
- «воздержался» собственников помещений - 4 (имеющих 155 М², что составляет 16,40 % голосов, от собственников помещений принявших участие в голосовании)

В итоге считать решение

- по вопросу № 1 «Установить один голос равный одному квадратному метру общей площади помещения» - **принятым.**
- по вопросу № 2 «Выбрать способ управления – управление управляющей организацией» - **принятым.**
- по вопросу № 3 «Выбрать управляющей организацией Общество с Ограниченной Ответственностью «Жилсервис» - **принятым.**
- по вопросу № 4 «Заключить договор управления на условиях предложенных в приложении № 2 (условия договора управления)» - **принятым.**
- по вопросу № 5 «Установить местом хранения протоколов собраний собственников помещений в многоквартирном доме: г. Магадан, пл. Горького, д. 9, ООО «Жилсервис»» - **принятым.**

Инициатор проведения внеочередного Общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
№ 34, по улице Пролетарская, города Магадана
Сонина Любовь
Александровна
г. Магадан, ул. Пролетарская, д. 34, кв. 31

23 февраля 2011 года

Селиз / Сонина

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № Я6

г. Магадан

"23" февраля 2011 г.

Общество с Ограниченной Ответственностью «Жилсервис», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице Дементьева Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от 31 мая 2010г, с одной стороны и Сониной Л А, в собственности которой находится жилое помещение: кв. 31 (**Общая площадь 42,3М²**) в многоквартирном доме по адресу: г. Магадан, ул. Пролетарская д. 34, именуемый в дальнейшем «Собственник», вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор, о нижеследующем:

11. Термины, используемые в Договоре

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, 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 собственников 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 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.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг, утвержденных решением общего собрания собственников, по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем. В случае не принятия на общем собрании собственников решения об утверждении перечня и объемов работ и услуг оказываемых Управляющей компанией в рамках настоящего договора, а также не утверждения стоимости данных работ и услуг, стоимость работ и услуг, а также периодичность их проведения определяется на основании принятых органами местного самоуправления нормативно правовых актов.

2. Предмет Договор

2.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Магадан, д. № 34, по ул. Пролетарская в соответствии с перечнем и объемом работ, услуг предусмотренных настоящим договором, обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в

данном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с перечнем работ и услуг утвержденным собственниками помещений многоквартирного дома (Приложение № 1).

3.1.3. Представлять интересы Собственника (ов) по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

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

3.1.5. С периодичностью установленной Приложением № 1 настоящего договора, проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.6. В пределах средств оплачиваемых собственниками, разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.7. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

3.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание инженерного оборудования входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

3.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 6.2, 6.3 и 6.4 Договора.

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

3.1.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг:

- физических лиц - не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;
- юридических лиц - в течение 10 рабочих дней со дня принятия новых тарифов.

3.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.13. Производить сбор установленных в п. 4.1. Договора платежей.

3.1.14. Обеспечить Собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб. (Телефоны аварийных служб Управляющей компании на момент заключения договора: 62-52-79 и 1388).

3.1.15. Обеспечить проведения ремонта общего имущества многоквартирного дома в объеме и сроки определенные Приложением № 1 к настоящему договору. Работы выполняются Управляющей компанией в пределах средств оплачиваемых собственниками на проведение ремонта общего имущества.

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 ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем и оборудования в помещениях Собственника.

3.2.3. В случае непредоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Магадана нормативов с последующим

перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

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

3.2.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп. 3.3.3 - 3.3.17 Договора.

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

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

3.2.10. Сдавать на временное размещение подвальные, чердачные и иные помещения, а также их части, земельный участок, части крыш, фасадов, относящихся к общему имуществу, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, а также иные цели по решению Управляющей компании.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. 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, строительных и иных отходов сверх установленных настоящим договором платежей.

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) Собственника, о количестве граждан зарегистрированных в помещении(ях) Собственника 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 или назначения помещения. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании Договор купли-продажи помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника и (или) назначения помещения.

3.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, 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 и иные приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической или водопроводной сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать приборы и оборудование, включая приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без проекта и согласования с Управляющей компанией.

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

3.3.9. Не осуществлять переоборудование внутриквартирных инженерных сетей и оборудования без согласования с Управляющей компанией.

3.3.10. 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.

3.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным

на территории г. Магадана в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления, не использовать горячее водоснабжение для отопления.

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

3.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома и/или отдельных коммуникаций внутри многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.15. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.

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

3.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами. До начала проведения вышеуказанных работ, Собственник обязан письменно предупредить Управляющую компанию.

3.3.18. 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 или третьих лиц, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 3.3.5, 3.3.6, 3.3.7, 3.3.8, 3.3.9, 3.3.11, 3.3.13, 3.3.16 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.19. Собственник нежилого помещения должен дополнительно заключить с Управляющей компанией договор на техническое содержание контейнеров, контейнерной площадки, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов по норме накопления, согласованной с Департаментом САТЭК мэрии г. Магадана.

3.3.20. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. На удовлетворение индивидуальных заказов не вошедших в перечень работ и услуг, предусмотренных настоящим договором.

Удовлетворение индивидуальных заказов, не вошедших в перечень работ и услуг, предусмотренных настоящим договором, а также в случае превышения стоимости установленных договором работ необходимых для выполнения заявленных потребителем объемов, должно обеспечиваться реализацией права потребителя заказать дополнительные работы и услуги по ремонту жилых помещений и мест общего пользования, оплачиваемых за счет средств потребителя сверх сумм установленных настоящим договором.

Потребитель самостоятельно определяет виды и состав дополнительных работ и услуг с учетом характеристики и особенностей жилья и установленных обязанностей по его сохранности (перечень дополнительных работ и услуг оказываемых Управляющей компанией утверждается руководителем Управляющей компанией и доводится до сведения потребителя путем размещения указанной информации на информационных стендах расположенных в офисе Управляющей компании).

Выполнение таких работ и услуг оформляется договором потребителя с Управляющей компанией, в котором приводятся предмет договора, условия и сроки его исполнения, порядок расчетов, права, обязанности и ответственность сторон.

Приемка выполненных работ, подтверждение объемов работ оформляются актом за подписью потребителя или иным документом, являющимся неотъемлемой частью договора.

В случае заказа на выполнение разовых (технологически несложных) работ и услуг они могут оформляться иным образом, например квитанцией, счетом, наряд-заданием и др.

4. Цена и порядок расчетов

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

- коммунальные услуги (теплоснабжение, электроснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение);
- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом.

4.2. Размер платы услуг по содержанию, ремонту общего имущества и управлению многоквартирным домом для жилых помещений составляет на момент заключения договора 15 рублей 33 копеек за 1 кв.м. общей площади помещения Собственника.

4.2.1. Размер платы услуг по содержанию, ремонту общего имущества и управлению многоквартирным домом для нежилых помещений составляет на момент заключения договора 13 рублей 40 копеек за 1 кв.м. общей площади помещения Собственника. При этом Собственник нежилого помещения должен заключить с Управляющей компанией договор на техническое содержание контейнеров, контейнерной площадки, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов по норме накопления, согласованной с Департаментом САТЭК мэрии г. Магадана.

4.2.2. Размер платы услуг определенных п. 3.1.1.-3.1.15. договора увеличивается ежегодно с момента начала действия договора на 10 % (десять процентов), но не может быть меньше размера платы установленного органом местного самоуправления.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных администрацией г. Магадана тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым администрацией г. Магадана в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.4. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставленного Управляющей компанией счета (квитанция - для физических лиц, счет-фактура и (или) счет на предоплату - для юридических лиц). В выставленном Управляющей компанией счете 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. В случае если, договором энергоснабжения, заключенным с поставщиком коммунального ресурса, предусмотрено право поставщика на получение платы за потребленную коммунальную услугу непосредственно от собственников, арендаторов и нанимателей соответствующих помещений, Оплата Собственником, арендатором или нанимателем оказанных коммунальных услуг производится непосредственно поставщику коммунального ресурса на основании выставленных последним квитанций и/или счетов. При этом управляющая компания не несет ответственности за произведенные поставщиком коммунального ресурса начисления.

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

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

4.8. Срок внесения платежей:

- 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.

4.9. 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.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании, с учетом предложений Управляющей компании, определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их 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 10 банковских дней со дня выставления счета.

В случае принятия собственниками решения о проведении не установленных Договором работ и услуг без учета предложений Управляющей компании и дополнительного согласования объемов работ (услуг), сроков начала проведения работ, стоимости работ (услуг). Такое решение не влечет правовых последствий для Управляющей компании и не может устанавливать для Управляющей компании обязательств по исполнению этого решения.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников, 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. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.12. Если общее имущество многоквартирного дома или отдельные его элементы достигло уровня предельных характеристик надежности и безопасности, а собственники помещений многоквартирного дома не приняли решения о проведении капитального ремонта, Управляющая компания вправе провести ремонтные работы капитального характера в пределах средств собранных на капитальный ремонт.

Факт достижения уровня предельных характеристик по надежности и безопасности конструктива или элемента многоквартирного дома устанавливается Актом осмотра составленным Управляющей компанией и удостоверенным Уполномоченным отраслевым органом мэрии города Магадана - Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и обслуживания объектов социальной сферы мэрии города Магадана. Предусмотренный настоящим пунктом Акт осмотра конструктива или элемента многоквартирного дома является основанием для принятия управляющей компанией решения о проведении работ капитального характера, определения перечня, сроков и объемов производства работ, а также основанием использования средств собственников оплаченных на капитальный ремонт.

4.13. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Магадана. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

5. Ответственности сторон

5.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому связанный с неисполнением или ненадлежащим исполнением принятых обязательств по настоящему договору, только в том случае, если указанное ненадлежащее исполнение Управляющей компанией принятых обязательств подтверждено документально и причиной причиненного ущерба послужило ненадлежащее выполнение работ оказание услуг предусмотренных Приложением № 1 к настоящему договору.

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

5.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Потребителю из-за недостатков в содержании общего имущества возникших до заключения настоящего Договора

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

5.5. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 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.

5.6. 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.

5.7. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.8. 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.

5.9. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством. При нарушении Собственником, арендатором, нанимателем или иным пользователем, требований пожарной безопасности (в том числе размещение и/или иное складирование в местах общего пользования пожароопасных предметов и вещей, последний

несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных пожарных ситуаций.

5.10. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

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

5.12. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, а также отдельных его частей Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.13. 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.

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, а по уборке в течение текущего дня. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

6.4. Выполнение работ и услуг, предусмотренных настоящим договором осуществляется Управляющей компанией в пределах средств собранных (полученных) на данные работы, услуги с собственников, нанимателей, арендаторов помещений, расположенных в многоквартирном доме № 34, по ул. Пролетарская.

6.5. Пункты настоящего Договора, в части обеспечения предоставления и оплаты коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, водоотведению, отоплению, вступают в силу только после письменного уведомления Собственника Управляющей компанией.

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, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, а также действия или бездействия третьих лиц, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. 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 считается заключенным с момента его подписания сторонами и/или фактического начала пользования жилищными и коммунальными услугами. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.2. Договор заключен на срок: 3 года. Начало действия Договора с 01 марта 2011 г.

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 на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей

организации, одному из 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 предоставления подтверждающих документов.

8.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

8.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. Реквизиты сторон

Управляющая компания:

ООО «Жилсервис»
Юридический адрес: 685000,
г. Магадан, пл. Горького, д. 9
Почтовый адрес: 685007, Магадан-7, а/я 841
ИНН/КПП 4909908647/490901001
Р/сч 40702810201000065412
ОАО «Колыма-банк» г. Магадан
К/сч 30101810500000000740
БИК 044442740

Собственник:

ООО «Жилсервис»



С. А. Дементьев

Сонина Л. А.

Сонина Л. А.

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом
от _____ № _____

Перечень работ и услуг, вошедших в размер платы за жилое помещение

Жилые дома капитального исполнения без лифта разной этажности (3-5 этажей)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Стоимость на 1 кв. м общей площади (рублей в ме-сяц)	Стоимость услуг на общую площадь МКЖД в месяц Общ.площадь 42,3	Стоимость услуг на общую площадь МКЖД в год Общ.площадь 42,3
Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах					
1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования (лестничные марши и коридоры)	3 раза в неделю	1,90	80,37	964,44
2	Дератизация, дезинсекция подвалов	1 раз в год	0,02	0,85	10,152
3	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества	1 раз в сутки	2,26	95,60	1147,176
4	Вывоз твердых бытовых отходов	1 раз в сутки	1,51	63,87	766,476
5	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год	0,06	2,54	30,456
6	Промывка системы центрального отопления	1 раз в год	0,50	21,15	253,8
7	П рочистка дымовентиляционных каналов	1 раз в год	0,19	8,04	96,444
8	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год	0,21	8,88	106,596
9	Проверка исправности в системах вентиляции	1 раз в год	0,23	9,73	116,748
10	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования: проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых распределительных и предохранительных щитов и переходных коробок, силовых установок, проверка заземления оболочки электрокабеля	2 раз в год	0,48	20,30	243,648
11	Замеры сопротивления изоляции проводов	2 раз в год	0,32	13,54	162,432
12	Аварийное обслуживание: систем водоснабжения, теплоснабжения, канализации и энергоснабжения	постоянно	1,18	49,91	598,968
13	Услуги по управлению многоквартирным домом	постоянно	2,70	114,21	1370,52

14	Прочистка канализационного лежачка	2 раза в год	0,03	1,27	15,228
15	Ремонт контейнерных площадок, в т.ч. ремонт контейнеров	постоянно	0,10	4,23	50,76
16	Ремонт просевшей отмостки	1 раз в год	0,02	0,85	10,152
17	Замена разбитых оконных стекол в помещениях общего пользования	по мере необходимости	0,001	0,04	0,5076
18	Ремонт, регулировка, испытание, реконсервация системы центрального отопления	1 раз в год	0,31	13,11	157,356
19	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	1 раз в год	0,10	4,23	50,76
20	Ремонт и укрепление входных дверей	1 раз в год	0,34	14,38	172,584
21	Прочие работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах*		2,45	103,64	1243,62
22	Услуги по утилизации твердых бытовых отходов		0,42	17,77	213,192
	Общая стоимость работ и услуг, входящих в размер платы за жилое помещение		15,33	648,46	7781,508

* Под прочими работами по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в настоящем перечне работ и услуг, вошедших в размер платы за жилое помещение понимается комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий, в том числе составление проектно-сметной документации по выполнению утвержденных решением общего собрания собственников работ осуществляемых в период нормативного срока эксплуатации конструктива и/или элемента многоквартирного дома в пределах средств собственников собираемых согласно составляющей платы - прочие работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В случае не принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения расходовании средств собственников согласно составляющей платы - прочие работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в течение первого квартала текущего года, Управляющая компания вправе самостоятельно принимать решение об использовании и расходовании средств собираемых согласно составляющей платы - прочие работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, на выполнение работ по текущему ремонту мест общего пользования, с учетом планов производства работ на текущий год оформленных на основании сезонных Актов осмотра общего имущества и поступивших заявлений отдельных собственников помещений данного многоквартирного дома.

Управляющая компания

Собственник



(подпись)

Сей
(подпись)