

ДОГОВОР № 8/49
на предоставление услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту
общего имущества многоквартирного дома

г. Орехово-Зуево

15. августа 2007г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, дом № 6, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 1 от 15. августа 2007г.), в лице уполномоченного Стороны, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Орехово-Зуевская управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства», в лице Генерального директора Герасимова Н.Б. действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Обслуживающая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

- 1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с Обслуживающей организацией, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 6 по ул. Тополевая г. Орехово-Зуево.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 1 от 15. августа 2007 г.).
- 1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г № 170, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, нормативно - правовыми актами субъекта РФ - Московской области, нормативно - правовыми актами городского округа Орехово-Зуево.

2. Предмет договора.

- 2.1. «Обслуживающая организация» обязуется в течение срока действия настоящего договора предоставлять Собственникам услуги и выполнять работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома № 6 по ул. Тополевая г. Орехово-Зуево, далее именуемый «Объект», а также предоставлять иные услуги, связанные с обеспечением комфортных условий проживания в помещениях «Объекта», а Собственники обязуются оплачивать работы и услуги путем внесения установленной договором платы на расчетный счет «Обслуживающей организации».

3. Права и обязанности «Обслуживающей организации».

3.1. «Обслуживающая организация» обязана:

- 3.1.1. Предоставлять услуги и работы по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества Объекта с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм и условий настоящего договора.

- По результатам технического обследования дома Обслуживающая организация подготавливает Собственникам для рассмотрения на общем собрании предложения в виде перечня необходимых работ по капитальному ремонту общего имущества, с указанием сроков начала и окончания их выполнения, расчетом стоимости (в том числе в пересчете на 1 кв.м. общей площади помещения), а также предложениями о порядке финансирования работ собственниками.
- В случае, если органами местного самоуправления, органами власти Московской области, федеральными органами государственной власти и управления утверждены условия предоставления финансовой помощи собственникам помещений на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, Обслуживающая организация выполняет действия, направленные на получение финансирования таких работ из соответствующего бюджета (или внебюджетных фондов).
- Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Собственниками и Обслуживающей организацией после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном ЖК РФ.

Перечень работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества Объекта определен в Приложениях № 4 и № 5 к настоящему договору, являющимися неотъемлемыми частями настоящего договора. Указанный перечень может быть изменен общим собранием собственников помещений с учетом предложений Обслуживающей организации либо обязательных для исполнения предписаний Государственной жилищной инспекции Московской области.

3.1.2. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченных Обслуживающей организацией. Требовать от привлеченных Обслуживающей организацией исполнителей устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества.

3.1.3. Организовать ведение индивидуального учета по Объекту поступающих средств, выполненных работ и услуг по обслуживанию Объекта.

3.1.4. Осуществлять рассмотрение жалоб, предложений от Собственников в 30 - дневный срок, давать по ним полные ответы, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатках.

3.1.5. Проводить технические осмотры Объекта с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку Объекта к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

3.1.6. Ежегодно по окончании календарного года в течение первого квартала текущего года Обслуживающая организация представляет собственникам помещений отчет об исполнении договорных обязательств за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме уполномоченному собственникам лицу. Годовой отчет должен содержать полную информацию о выполненных работах, услугах и подлежит обязательному рассмотрению на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в порядке, установленном ЖК РФ.

3.1.7. Обслуживающая организация оформляет акты выполненных работ, уполномоченный представитель собственников в 7-ми дневный срок подписывает акты выполненных работ и возвращает 1 экземпляр Обслуживающей организации. Если в указанный срок Обслуживающая организация не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

3.1.8. Своевременно информировать через объявления на подъездах Объекта:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3 календарных дней до даты работ.

3.1.9. Составление комиссионного акта по фактам причинения вреда имуществу собственников, актов по фактам оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.10. Изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения договора. Расходы Обслуживающей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются собственниками помещений.

3.1.11. 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 настоящего договора.

3.1.12. Выдавать иную документацию, обязательное предоставление которой не предусмотрено настоящим договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся собственнику за его счет.

3.1.13. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание. Осуществлять выполнение заявок по устранению неисправностей и аварий в общем имуществе многоквартирного дома.

3.1.14. Осуществлять проведение дератизации и дезинфекции по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.

3.1.15. Организовать работу:

- ведение финансово-лицевых счетов, начисление платежей за работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества и коммунальные услуги непосредственно организациям, их предоставляющим, сбор, расщепление и перерасчет платежей через единый расчетно-кассовый центр или другие организации;
- вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора;
- содержание и ремонт лифтов (при их наличии);

ВЕРНО
Секретарь

• исполнение иных обязанностей, принятых на себя по настоящему договору Обслуживающей организацией.

3.2 «Обслуживающая организация» вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.
- 3.2.2. Действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, частными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему договору в объеме, определяемом «Обслуживающей организацией» самостоятельно.
- 3.2.3. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.
- 3.2.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.
- 3.2.5. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, «Обслуживающей организации», с составлением соответствующего акта.
- 3.2.6. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.
- 3.2.7. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего договора.
- 3.2.8. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 4,5 настоящего договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Обслуживающей организацией на договорной основе.
- 3.2.9. На условиях, определенных решениями общего собрания собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.
- 3.2.10. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.
- 3.2.11. Информировать надзорные и контролирурующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества Объекта, а также об использовании их не по назначению.
- 3.2.12. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему договору.
- 3.2.13. Оказывать содействие в приостановлении или ограничении подачи собственнику горячей воды, электроэнергии, газа в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 3.2.14. Обслуживающая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Обслуживающая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по договору. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на дверях каждого подъезда дома.
- 3.2.15. Передавать в пользование общее имущество многоквартирного дома (подвалы, колясочные и др. помещения) Объекта.
- 3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственников.

4.1. Собственники имеют право:

- 4.1.1. На получение услуг по настоящему договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего договора.
 - 4.1.2. Требовать от Обслуживающей организации в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по договору.
 - 4.1.3. Требовать от «Обслуживающей организации» производства начисления оплаты по договору с учетом имеющихся у Собственников льгот, в соответствии с действующим законодательством.
 - 4.1.4. Требовать перерасчета оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления жилищных услуг при наличии вины «Обслуживающей организации» в установленном законом порядке.
 - 4.1.5. Через Уполномоченное собственниками лицо осуществлять контроль за исполнением настоящего договора и иных договоров с обслуживающей организацией ООО «Орехово-Зуевская управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства» ИНН 5034029649/ОГРН 1075034000986, а в случае отказа или невозможности выполнять уполномоченным лицом эти функции они делегируются данной обслуживающей организации.
- ### 4.2. Собственники обязаны:
- 4.2.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим договором платы за содержание и ремонт жилого помещения.
 - 4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
 - 4.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
 - 4.2.4. Предоставлять Обслуживающей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.
 - 4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома.
 - 4.2.6. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры к их устранению, сообщать о них «Обслуживающей организации» или в соответствующую аварийную службу.
 - 4.2.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.
 - 4.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования веществами и предметами, загрязняющие воздух. Не другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.
 - 4.2.9. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей (1,5 кВт).
 - 4.2.10. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в счете - квитанции.
 - 4.2.11. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.
 - 4.2.12. Обеспечить доступ в помещение представителей «Обслуживающей организации» для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; инженерного оборудования; для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии;
 - 4.2.13. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением, в случае невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в пункте 4.2.12 раздела 4 настоящего договора.
 - 4.2.14. Своевременно извещать Обслуживающую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.
 - 4.2.15. Извещать Обслуживающую организацию в течение суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней.
 - 4.2.16. Уведомлять Обслуживающую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.



4.2.17. При отчуждении помещения третьим лицам обеспечить заключение с ними договора на содержание и ремонт на условиях настоящего договора с Обслуживающей организацией в течение трех дней с момента передачи права собственности на помещение после окончательного расчета по оплате оказанных услуг и выполненных работ.

4.2.18. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

4.2.19. Производить согласование с Обслуживающей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.2.20. По требованию Обслуживающей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Обслуживающую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

4.2.21. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.22. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п.4.2. настоящего договора, Собственники, Арендаторы нежилых помещений обязаны:

- производить уборку от мусора, снега, наледи крыльца, отмостки, урн (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;
- заключить договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией; на обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник нежилых помещений, арендатор, с Обслуживающей организацией;
- при заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с Арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате «Обслуживающей организации» услуг, выполняемых в рамках данного договора.

5. Собственники поручают «Обслуживающей организации».

5.1. В целях исполнения настоящего договора заключать договоры с третьими лицами от имени и за счет Собственников помещений многоквартирного дома.

5.2. По поручению, от имени, в интересах и за счет собственников помещений многоквартирного дома заключить договоры энергоснабжения (поставки коммунальных ресурсов) до внешних границ соответствующих внутридомовых инженерных систем с ресурсоснабжающими и прочими организациями, по которым собственники помещений многоквартирного дома приобретут права и обязанности абонента-потребителя. В соответствии с п.8.9 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом, но не далее внешней границы стены многоквартирного дома. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

5.3. Требовать исполнения третьими лицами договорных обязательств по отношению к собственникам помещений, обеспечить контроль качества и объемов предоставляемых услуг (коммунальных ресурсов).

5.4. Осуществлять прием и рассмотрение в 30-дневный срок обращений и жалоб собственников на действия (бездействие) третьих лиц.

5.5. От имени Собственников помещений многоквартирного дома представлять интересы Собственников в государственных и иных учреждениях по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего договора.

6. Оплата по договору.

6.1. «Обслуживающая организация» выполняет обязанности по настоящему договору за счет денежных средств Собственников, перечисляемых «Обслуживающей организации» в размере суммы начислений оплаты по договору. Общая сумма оплаты по договору составляет сумму расчетов по каждому помещению. «Обслуживающая организация» ежемесячно, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предъявляет:

- Собственникам жилых помещений - счет-квитанцию каждому собственнику жилого помещения;
- Собственникам нежилых помещений счета на оплату по настоящему договору по каждому нежилому помещению отдельно.

6.2. Оплата по договору рассчитывается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, а при отсутствии такого решения – в соответствии со ставками и тарифами, утвержденными Муниципальным образованием Городского округа Орехово-Зуево для нанимателей жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, и предоставленных в пользование по договорам социального найма, для граждан-собственников жилых помещений, которые в установленном порядке не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом:

- за содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта - общая площадь помещения умножается на стоимость обслуживания 1 кв.метра помещения, определенную в зависимости от категории, иных количественных и качественных характеристик помещения и жилого дома (с лифтами, мусоропроводами и др.),
- за пользование коллективной антенной – ставка в одинарном размере на 1 жилое помещение.

6.3. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома ежемесячно - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для физических лиц, в соответствии с единым платежным документом: счетом – квитанцией, предъявляемым Обслуживающей организацией либо уполномоченным ею лицом; - до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату – для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги. Собственники помещений несут перед «Обслуживающей организацией» ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

6.4. По согласованию с Обслуживающей организацией собственник может погасить имеющуюся задолженность по внесению платы по настоящему договору работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.5. Дееспособные члены семьи Собственника, Собственники жилого помещения вправе вносить оплату по договору пропорционально своей доле в собственности на помещение на основании соглашения, заключенного между всеми Собственниками одного жилого помещения и Обслуживающей организацией. Подписи Собственников в таком соглашении предоставляются в присутствии представителя «Обслуживающей организации».

6.6. Собственникам, имеющим право на льготы, плата по договору рассчитывается с учетом льгот. Расчет производится на основании представленных Обслуживающей организации документов, подтверждающих право на льготу, с даты предоставления документов.

6.7. Размер начислений оплаты по договору может быть изменен Обслуживающей организацией без внесения изменений в настоящий договор в соответствии с измененными ставками и тарифами по плате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, установленных Органом местного самоуправления городского округа Орехово - Зуево, с даты изменения тарифов, ставок. Информацию об изменении ставок, тарифов Собственники получают самостоятельно через средства массовой информации или непосредственно у Обслуживающей организации через расчеты на оплату. Собственникам жилых помещений счета-квитанции на оплату доставляются в почтовые ящики. Размер начислений оплаты по договору может быть изменен также сторонами по взаимному согласию Сторон по настоящему договору. В таком случае согласование изменения ставки должно происходить в следующем порядке:

- Обслуживающая организация, как инициатор изменения ставки, направляет Собственникам, путем передачи уполномоченному собственникам лицу, обоснованный расчет по изменению ставки за содержание и ремонт общего имущества;

- Уполномоченное собственниками лицо в течение одного месяца с момента получения расчета решает вопрос о согласовании изменения ставки за содержание и ремонт общего имущества, путем согласования его с остальными Собственниками или об отказе в повышении ставки, путем проведения общего собрания. В случае решения Собственниками по дому согласовать предложенную Обслуживающей организацией новую ставку за содержание и ремонт для расчета оплаты по договору, стороны подписывают соглашение об изменении ставки, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего договора с момента подписания его со стороны Собственников уполномоченным лицом на основании Протокола общего собрания Собственников дома.

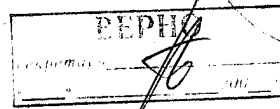
6.8. Начисление за пользование коллективной антенной производится Обслуживающей организацией по каждому жилому помещению. При отказе от пользования коллективной антенной Собственники подают Обслуживающей организации заявление.

6.9. Порядок внесения платы за работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Объекта - через единый расчетно-кассовый центр или другие организации на расчетный счет Обслуживающей организации.

7. Ответственность Сторон.

7.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических



выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит к общему имуществу; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру); на системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка)

7.3. Обслуживающая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в юридическую силу. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по настоящему договору Собственники вправе потребовать, а Обслуживающая организация обязана немедленно за свой счет:

- устранить недостатки выполненной работы (оказанной услуги);
- повторно выполнить работы (оказанной услуги);
- а в случае невыполнения Обслуживающей организацией указанных требований – возместить понесенные Собственником расходы по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

7.4. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору с Собственника(ов) взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством.

7.5. В случае просрочки внесения оплаты по договору в соответствии с разделом 6 настоящего договора ответственность перед Обслуживающей организацией за просрочку оплаты или неоплату наступает у Собственника индивидуально по каждому отдельному жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по договору Обслуживающая организация оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по договору по каждому помещению отдельно. Собственник(и) обязаны уплатить Обслуживающей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по фактической оплате включительно.

7.6. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору, и если они возникли после подписания настоящего Договора. Форс- мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц сторон.

7.7. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

7.8. Обслуживающая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Обслуживающей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

7.9. Обслуживающая организация не несет ответственности за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Объекта по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору Собственниками.

7.10. Обслуживающая организация остается ответственной перед Собственниками за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков, Исполнителей) по договорам, заключенным с ними Обслуживающей организацией от своего имени и за счет Собственников.

7.11. В случае, если Собственники жилых помещений в течение 2-х раз подряд не перечислят оплату по договору, Обслуживающая организация вправе произвести отключение внутридомовых инженерных коммуникаций, принадлежащих Собственнику, от коммуникаций жилого дома, до погашения задолженности по договору. Предупреждение об отключении направляется за десять календарных дней.

7.12. Обслуживающая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

7.13. Обслуживающая организация не отвечает по обязательствам Собственников, которые возникли не по поручению Собственников.

7.14. Собственники не отвечают по обязательствам Обслуживающей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

7.14. Обслуживающая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

8. Срок действия договора, его дополнение и изменение.

8.1. Настоящий договор вступает в юридическую силу с 01 сентября 2007 г.

8.2. Срок действия договора - пять лет.

8.3. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываемых сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора, принятого общим собранием собственников. От имени Собственников право подписи предоставляется уполномоченному лицу на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. В случае отказа или невозможности уполномоченным лицом выполнять предоставленные общим собранием собственниками помещений функции, они делегируются собственниками помещений Обслуживающей организации до проведения общего собрания.

9. Расторжение договора.

9.1. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

9.2. Решение общего собрания собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива в течение календарного года не является основанием для расторжения договора с Обслуживающей организацией.

9.3. Договор может быть расторгнут в следующих случаях:

- по письменному соглашению сторон;
- при ликвидации Обслуживающей организации как юридического лица

- на основании решения суда после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей

9.4. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.

10. Прочие условия.

10.1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение 10 дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Обслуживающая организация не рассматривает.

10.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанному в настоящем договоре.

10.3. Сторона по настоящему договору, получившая обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 10 дней с момента получения указанного сообщения.

10.4. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

10.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.6. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного собственниками лица, второй – у Обслуживающей организации. Обслуживающая организация обязана однократно выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику.

Последующее предоставление копий договора осуществляется за установленную Обслуживающей организацией плату.

10.7. Данный договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

10.8. Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Протокол № 1 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
2. Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома.
3. Приложение № 3. Акт технического состояния общего имущества многоквартирного дома.
4. Приложение № 4. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

15 августа 2007 г.
Секретарь

11. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Собственник
Уполномоченное лицо

Григорьева
Татьяна Александровна
ИВ.07-340773
3-гкм 03-07
2007г.

Татьяна
Подпись

«Обслуживающая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью
«Орехово-Зуевская управляющая компания
жилищно-коммунального хозяйства»
142600, Московская область, г. Орехово-Зуево,
Центральный Бульвар, д.6
ИНН/КПП 5034029649/503401001
р/с № 40702810900840208100 в АКБ «Традо-Банк»
(ЗАО) филиал Орехово-Зуевский
к/с № 3010181050000000118, БИК 044552118

Генеральный директор *Григорьев* Н.Б. Григорьев
М.П.

