

Утвержден решением общего собрания собственников многоквартирного дома от 12.12.2012 г.

ДОГОВОР № 4
управления многоквартирным домом

р.п.Кузоватово
(название населённого пункта)

12.12.2012
(дата)

Собственники жилых помещений, расположенных по адресу: р.п.Кузоватово, ул. Бакушеев д.7
(далее многоквартирный дом)

Реестр собственников помещений

(указать всех собственников помещения на праве общей совместной или долевой собственности) действующие на основании свидетельств о регистрации права собственности, и представитель собственников в лице

Гришова Наталья Викторовна

(фамилия, имя, отчество представителя, при необходимости указать должность, адрес, контактный телефон) действующего в соответствии с полномочиями, основанными на решении общего собрания собственников от с одной стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник» и ООО «Кузоватовская управляющая компания» ОГРН № 001087313000312, ИНН № 7313005666, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Кузьмина А.А. действующего на основании устава

в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления услуг собственнику помещения(й) в многоквартирном доме и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме лицам, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 12.12.2012 № 4

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников.

1.3. По настоящему договору управляющая организация по заданию собственника в течение срока действия настоящего договора за плату, указанную в разделе 3 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, путём заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.4. Реестр собственников помещений многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему договору. Перечень услуг и работ и их стоимость по содержанию общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.5. Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:

кадастровый номер многоквартирного дома _____;

серия, тип постройки _____;

год постройки _____;

год последнего комплексного капитального ремонта _____;

годы выборочных капитальных ремонтов по конструктивным элементам дома за последние 10 лет (с указанием конструктивных элементов) _____;

площадь земельного участка в составе общего имущества многоквартирного дома (куше, куше) _____ кв. м; кадастровый номер земельного участка _____.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за услугу – ремонт и содержание жилья.

2.1.2. При временном неиспользовании помещения(й) для проживания более 3-х дней сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение(я).

2.1.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

б) не нарушать имеющиеся схемы учёта предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 2.5 кВт), дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

ж) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также требования пожарной безопасности.

2.1.4. Предоставлять управляющей организации не позднее 3 (трех) рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении и о наличии у постоянно проживающих в жилом помещении лиц льгот по оплате услуг с предъявлением подтверждающих документов.

2.1.5. Обеспечить доступ представителей управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток в течение 30 минут.

2.1.6. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.7. Вносить предложения для рассмотрения на очередном собрании собственников о сдаче в аренду нежилых помещений (подвальные и чердачные помещения), размещать оборудование, предоставлять в пользование ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (наружные стены под размещение рекламы), предоставлять в пользование коммунальные устройства (отсеках поэтажных электрощитков подъездов) для размещения инженерных сетей с оформлением договоров аренды и согласования с председателем совета многоквартирного дома с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества многоквартирного дома на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.1.8. Заключить договоры со специализированными организациями на проведение технического обслуживания ВДГО и диагностику газопроводов, расположенных в квартирах.

2.1.9. Предоставлять показания индивидуальных приборов учёта до 25-го числа текущего месяца.

2.1.10. Не нарушать самовольно пломбы на индивидуальных приборах учёта и не осуществлять действий, направленных на искажение их показаний и повреждении

2.1.11. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме пропорционально своей доле в общем имуществе дома принимать участие в оплате общих для дома дополнительных расходах, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.1.12. Не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения.

2.1.13. Не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам; не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо паспорт помещения.

2.1.15. Своевременно производить ремонт, поверку или замену индивидуальных приборов учета (ИПУ).

2.1.16. Немедленно информировать Управляющую организацию о неисправностях ИПУ.

2.1.17. Выполнять иные обязательства, предусмотренные законодательством.

2.2. Собственник имеет право:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения управляющей организацией её обязанностей в рамках действующего договора.

✓ 2.2.2. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;

- ознакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

✓ 2.2.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде.

✓ 2.2.4. Получать от управляющей организации сведения о состоянии своих расчётов по оплате за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

✓ 2.2.5. Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причинённых собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, а также в случае, если действие или бездействие управляющей организации принесло ущерб помещению(ям) или общему имуществу собственников.

2.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.3. Управляющая организация обязана:

✓ 2.3.1. Предоставить информацию о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием: сведений о выполнении обязательств по договорам управления в отношении многоквартирного дома содержащие: план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, меры по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) управляющей организацией, с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг), а также сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана; сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год; сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов).

✓ 2.3.2. Предоставить информацию о стоимости работ (услуг) оказываемых управляющей организацией в том числе:

а) описание каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);

б) стоимость каждой работы (услуги) в расчёте на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 погонный метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.).

2.3.3. Приступить к управлению многоквартирным домом начиная с "___" _____ г. и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственника. При приёме общего имущества многоквартирного дома в управление предложить прежней управляющей организации составить двухсторонний акт технического состояния общего имущества многоквартирного дома по форме согласно приложению № 3 к настоящему договору с согласованием уполномоченными представителями собственников. При отказе прежней управляющей организации составить такой акт - составить его в одностороннем порядке с согласованием уполномоченными представителями собственников.

2.3.4. Оказывать собственнику услуги по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлять коммунальные услуги собственнику и пользующимся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

✓ 2.3.5. Устранять за свой счёт все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества при наличии вины управляющей организации.

2.3.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в рабочие дни с 8-00 до 17-00, принимать от собственника заявки по телефону № 2-12-79, устранять аварии, выполнять заявки в сроки, установленные законодательством. На информационных стендах многоквартирного дома, а также на официальном сайте в сети Интернет, в платёжных документах указать телефоны аварийно-технических служб, разместить на информационных стендах, в платёжных документах телефоны аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно.

2.3.7. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.3.8. Вести учёт обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учёт их исполнения.

2.3.9. В случае невыполнения работ или непредоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим договором:

а) уведомить собственника и лиц, пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме, о причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а также на официальном сайте в сети Интернет. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), исполнения;

б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки (при этом срок устранения недостатков не может превышать сроки исполнения работ, установленные действующим законодательством).

✓ 2.3.10. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счёт устранять недостатки и дефекты выполненных работ. Недостаток и дефект считаются выявленными, если управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

2.3.12. По требованию собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учётом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а также с учётом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

2.3.13. По требованию собственника или лиц, пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счёта и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.3.14. Принимать участие (с обязательным участием собственника или представителя собственника) в приёмке на коммерческий учёт индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учёта.

2.3.15. Не позднее 3 (трёх) дней до проведения работ внутри помещения(й) собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением(ями) в многоквартирном доме, время доступа в помещение(я), а при невозможности согласования направить собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения(й).

2.3.16. Осуществить планирование работ по ремонту общего имущества жилого дома с учётом его технического состояния в объёме и в сроки, утверждённые общим собранием собственников. При необходимости направлять собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с указанием перечня и сроков проведения работ, расчёта расходов на их проведение и расчёта размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

2.3.17. Ежегодно предоставлять собственнику помещений в многоквартирном доме отчёт о выполнении договора за истекший год не позднее 30 дней после окончания отчётного года, включая:

а) размер полученных в течение отчётного года управляющей организацией от собственников помещений в многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения и размер расходов управляющей организации, связанных с управлением многоквартирным домом;

б) количество обращений и принятые меры по устранению недостатков.

2.3.18. Предоставлять по запросу собственника в течение 5 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств управляющей организации по настоящему договору.

2.3.19. На основании обращения собственника или лиц, пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению(ям) собственника.

2.3.20. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии наличия решения общего собрания собственников за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием собственников, в том числе:

а) заключать и сопровождать договора на право пользования общим имуществом в многоквартирном доме, при этом собранные средства расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

б) заключать договора страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.21. Выставить процент технического износа здания на момент начала действия договора и учитывать этот показатель при планировании работ по обслуживанию и текущему ремонту дома. Корректировать процент технического износа по мере выполнения ремонтов или с ухудшением состояния конструкций и систем здания.

2.3.22. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника (передавать её иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения собственника.

2.3.23. Для принятия решений вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.3.24. Корректировать размер платы за содержание и ремонт в соответствии с выполненными работами.

2.3.25. Обеспечить возможность собственникам осуществлять контроль за исполнением управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

2.3.26. Предоставлять по требованию председателя совета многоквартирного дома, но не чаще 1 раза в месяц, необходимую информацию и документы, отражающие сбор и освоение денежных средств от населения, от аренды нежилых помещений, от иной коммерческой деятельности, связанной с общедомовым имуществом многоквартирного дома, в том числе договоры подряда, договора аренды, сметы на подрядные работы, калькуляции, а также информацию об установленных ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги, не позднее 3 (трёх) рабочих дней с даты обращения.

2.3.27. Ежемесячно оформлять акты выполненных работ по содержанию общего имущества с участием (оформлением) председателя совета многоквартирного дома, если работу выполняет сама управляющая компания, с визированием актов выполненных работ по содержанию общего имущества, в том числе, если к выполнению работ привлекалась подрядная организация.

2.3.28. По окончании текущего и (или) капитального ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома акты выполненных работ оформлять с участием председателя совета многоквартирного дома.

2.3.29. Информировать в письменной форме собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме за содержание и ремонт жилого помещения не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение..

2.3.35. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания собственников, за исключением случаев форс-мажорных обстоятельств.

2.3.36. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества собственников либо

его части на счёт управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на цели, определённые решением собственников.

2.3.37. Указать сведения о режиме работы управляющей организации, адрес сайта в сети Интернет, адреса диспетчерской и аварийно-диспетчерской службы, наименование, адреса и телефоны органов исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением правил предоставления коммунальных услуг и иную информацию в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.4. Управляющая организация вправе:

2.4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему договору третьих лиц.

2.4.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.4.3. Представлять интересы собственников в судах Российской Федерации и органах власти в случаях выявления нарушений правил использования общего имущества многоквартирного дома.

2.4.4. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

2.4.5. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего договора. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собраний размещаются на информационных стендах в подъезде многоквартирного дома.

2.4.6. За дополнительную плату, установленную решением общего собрания собственников, оказывать дополнительные услуги и производить работы, не включённые в перечень обязательных:

- предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме (интернета; радиовещания; телевидения; видеонаблюдения; обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда; другие услуги).

- принимать от собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги;

- по распоряжению собственника, отражённому в соответствующем документе, принимает плату за оказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений собственника, обеспечивает начисление и перечисление платежей за наём в соответствии с письменным указанием собственника;

- требовать в соответствии с пунктом 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от собственника, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты собственником оставшейся части в установленном порядке;

- требовать внесения платы от собственника с учётом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

3. Цена договора, размер платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

3.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее - плательщики) в многоквартирном доме управляющей организации в период действия договора.

3.2. Управляющая организация организует подомовой учёт собранных денежных средств по целевому назначению:

- а) содержание общего имущества многоквартирного дома;
- б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- в) коммунальные услуги;
- г) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- д) возмездное пользование общим имуществом в многоквартирном доме;
- е) иные цели, определённые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме устанавливаются ежегодно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учётом предложений управляющей организации и собственников.

3.4. Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до окончания каждого года действия настоящего договора вносит предложения по изменению перечней а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанная смета после её утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме является основой для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.5. Плательщик вправе осуществить предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

3.6. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счёт собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учётом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расхо-

дов, с созданием отдельного счёта для сбора средств собственников на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.7. Льготы по оплате услуг предоставляются в соответствии с законодательством.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.2. В случае обнаружения собственником расходованию управляющей организацией средств, противоречащего условиям настоящего договора, управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней с момента соответствующего уведомления обязана их восполнить за счёт собственных средств.

5. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

5.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию управляющей организации либо собственника составляется акт нарушения условий договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания управляющей организацией или собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу стороны подписывают дефектную ведомость.

5.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей управляющей организации, собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение 3 (трёх) часов с момента

сообщения о нарушении собственником или лицом, пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме, представитель управляющей организации и подрядной организации не прибыли для проверки факта нарушения и если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без их присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии, и в нём фиксируется факт неприбытия представителей управляющей и подрядной организаций.

5.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков - факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления многоквартирным домом

6.1. Контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору осуществляется собственником и(или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, путём:

- получения от управляющей организации информации о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
- обращения в органы, осуществляющие государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

6.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, один экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

6.3. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества на границах эксплуатационной ответственности производится управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8. Форс-мажор

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причём ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. 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.

9. Срок действия договора и порядок изменения и расторжения договора

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и распространяет своё действие на фактические отношения Сторон по настоящему договору, возникшие с « » _____ 20__ года.

9.2. Договор заключается на срок не менее одного года и не более пяти лет.

9.3. Договор может быть изменён или прекращён по письменному соглашению сторон.

9.4. Ненадлежащее исполнение управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору является основанием для расторжения настоящего договора в одностороннем порядке.

9.5. Любые изменения и дополнения к договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме.

9.6. Договор может быть изменён или расторгнут по соглашению сторон либо по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной. К существенным нарушениям договора можно отнести:

- систематические задержки в предоставлении услуг и выполнении работ при управлении многоквартирным домом, связанные с неудовлетворительным исполнением управляющей организацией своих обязательств;
- непредставление управляющей организацией отчёта о выполнении условий договора;
- причинение вреда имуществу (морального вреда) вследствие действий (бездействия) управляющей организации общему имуществу многоквартирного дома. При этом собственник вправе по своему выбору потребовать:
- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги);
- повторного выполнения работы (оказания услуги);
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

9.7. Стороны вправе, в соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации) в договоре управления многоквартирным домом установить иные случаи существенного нарушения договора.

9.8. Требование об изменении или о расторжении договора может быть направлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны, либо отсутствия ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом или договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок.

9.9. В случае расторжения договора управляющая организация обязана в течение 30 (тридцати) календарных дней после расторжения перевести все накопления по многоквартирному дому на счёт вновь избранной собственниками помещений управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

9.10. Действие договора прекращается только в том случае, если одна из сторон заявит о прекращении договора по окончании срока его действия. Если такого заявления не поступит, договор управления считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены ранее.

9.11. Срок для подачи заявления сторонами о прекращении договора по истечении срока его действия составляет 35 календарных дней до момента прекращения договора.

9.12. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

10. Список приложений к договору.

10.1 Реестр собственников помещений .

10.2 Перечень работ и услуг и их стоимость.

II. Реквизиты Сторон

Представитель собственников:


(подпись) Кравченко А.М.
(фамилия, инициалы)

паспорт серии _____ № _____ выдан:
(когда) _____, (кем) _____

ООО «Кузоватовская управляющая компания»

Директор
(Кузьмин А.А.)



433760 р.п Кузоватово ул. Чкалова 2А
ИНН - 7313005666 КПП – 731301001
ОГРН - 001087313000312
Р.с. 40702810869060005684 Отделение № 8588
Сбербанка России г. Ульяновск БИК - 047308602
К.с. 30101810000000000602