

Проект договора управления, который должен содержать все существенные условия договора управления

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

Нижегородская обл., г. Володарск

«___»_____ 20__г.

Администрация г. Володарска, являющаяся собственником помещений № _____ в многоквартирном доме по адресу ул. _____ д. __, подтверждением чему является распоряжение администрации Володарского муниципального района №1943-Р от 08.10.2009г., именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Володарская управляющая компания №1», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора управляющей организации Сафоновой Светланы Веналиевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые – «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений многоквартирного дома на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «01» ноября 2010г.).

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений.

2. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. Собственник – субъект гражданского права, владеющий на праве собственности жилым или нежилым помещением в многоквартирном доме.

2.2. Общее Имущество в многоквартирном доме – принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2.3. 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 не отнесенных к местам общего пользования помещений в данном доме.

2.4. Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение мест общего пользования.

2.5. Содержание и ремонт жилого помещения – услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.6. Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по: надлежащему содержанию мест общего пользования и придомовой территории, контролю за их состоянием; надлежащему содержанию конструктивных элементов многоквартирного дома, контролю за их состоянием; поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и их оборудования.

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

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан путем надлежащего содержания и своевременного ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

3.2. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Нижегородская область, город Володарск ул. _____д. __, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и другим проживающим в доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

3.3. Собственник обязуется оплачивать оказанные услуги и выполненные работы Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

3.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.5. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода прав собственности на помещения в нем и объекты общего имущества

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в Приложениях 2 и 3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

4.1.3. Содержать в надлежащем состоянии инженерные системы, входящие в состав общего имущества и предназначенные для обслуживания более одного жилого помещения, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги, в границах своей эксплуатационной ответственности, и обеспечивать с использованием этих систем предоставление коммунальных услуг

4.1.4. Представлять интересы Собственника 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.

4.1.5. 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, базы данных.

4.1.6. Обеспечивать Собственнику предоставление коммунальных услуг надлежащего качества и в необходимых объемах в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, для чего от своего имени, либо, по поручению Собственника, от его имени и за его счет заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением, а также вести их учет.

4.1.7. Обеспечить круглосуточное аварийное обслуживание многоквартирного дома и предоставлять Собственникам и владельцам помещений информацию о телефонах аварийных служб.

4.1.8. Выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные федеральным законодательством и настоящим Договором, в случае отсутствия у заявителя задолженности по оплате жилищных услуг.

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников помещений многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

4.1.10. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере.

4.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1 Договора, обеспечивая выставление счета в срок не позднее 1-го числа месяца следующего за истекшим.

4.1.12. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника на режим и качество предоставления услуг, учет их исполнения. В сроки, установленные нормативными документами направлять Собственнику ответ об удовлетворении жалобы (заявления, требования, претензии) либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

4.1.13. Информировать Собственника в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

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

4.1.15. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются: предполагаемые дата и время проведения работ; номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления; вид работ, который будет проводиться; сроки проведения работ; должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

4.1.16. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

4.1.17. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года, путем его размещения на первом этаже в каждом подъезде многоквартирного дома.

4.1.18. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также за потребленные Собственником коммунальные услуги, если исполнителем последних является Управляющая организация. По распоряжению собственника муниципальных помещений обязанность по внесению платы за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги может быть возложена на нанимателя, арендатора помещения.

4.1.19. В случае предоставления поставщиками коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, принимать меры к выявлению и ликвидации причин недопоставки коммунальных услуг или поставки услуг ненадлежащего качества, выявлять виновную сторону, выполнить перерасчет за счет виновной стороны в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ.

4.1.20. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц

4.1.21. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.22. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации.

4.1.23. По заявлению Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца в сроки, установленные законом, выписки из финансового лицевого счета, и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы, при отсутствии у Собственника задолженности по оплате жилищных услуг перед управляющей организацией.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие

разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

4.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации.

4.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных задолженность по платежам и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора по решению суда.

4.2.5. Заключать по поручению Собственников от их имени и за их счет договоры на оказание коммунальных и иных услуг.

4.2.6. Передавать во временное возмездное пользование места общего пользования и конструктивные элементы многоквартирного дома, в том числе для размещения рекламных конструкций, антенн и иного оборудования; заключать договоры на размещение и эксплуатацию указанного оборудования с обязательным направлением полученных доходов на улучшение состояния общего имущества многоквартирного дома; контролировать в интересах Собственников законность его размещения.

4.2.7. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, указанных в Приложениях №№ 2, 3 к Договору, 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. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.2.9. Производить уточнение плана текущего ремонта по результатам весеннего осмотра.

4.2.10. Сокращать объем выполненных работ и услуг по годовому плану текущего ремонта и обслуживания жилого дома на сумму задолженности. Обязательному выполнению при этом подлежат работы по устранению аварийных ситуаций.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с выставленными платежными документами. Оплачивать Управляющей организации коммунальные услуги, отпущенные на общедомовые нужды.

4.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном порядке;

б) не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в

соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

в) самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

г) самовольно не нарушать пломбы на общедомовых приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 22.00 до 8.00);

к) информировать Управляющую организацию о проведении в установленном порядке работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

4.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение десяти рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт жилого помещения возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих для расчета размера их оплаты Управляющей организацией;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

4.3.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов

(свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

4.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

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

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

4.3.10. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы.

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

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

4.3.13. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником условий настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника или нанимателя (арендатора) муниципальных помещений.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Требовать предъявления уполномоченным представителем Управляющей организации документов, подтверждающих их полномочия.

4.4.2. Требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае неокказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в 1 квартале года следующим за отчетным.

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

4.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливаются в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорциональной площади находящегося у Собственника жилого/нежилого помещения, в соответствии со ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент

подписания настоящего Договора устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере _____ (_____) в месяц за один кв. м. общей площади помещения Собственника и действует до 01.01.2011г.

Тариф по капитальному ремонту жилищного фонда на момент подписания настоящего Договора устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере _____ (_____) в месяц за один кв. м. общей площади помещения Собственника и действует до 01.01.2011г.

5.3. Изменение ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за капитальный ремонт производится ежегодно, в соответствии с постановлениями администрации Володарского муниципального района. Такое изменение размера платы не требует заключения дополнительного соглашения и вступает в силу с момента вступления в силу соответствующих утвержденных постановлениями администрацией тарифов. В случае отсутствия постановлений администрации Володарского муниципального района, изменение платы за содержание ремонт жилого помещения устанавливается решением общего собрания и подписанием дополнительного соглашения.

5.4. Расчетный период для оплаты за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается равным календарному месяцу.

5.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в п. 4.1.11 настоящего Договора, плата за содержание и ремонт жилого помещения может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

5.7. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 6.6 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пеня, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

5.8. Не использование помещений Собственниками не является основанием не внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.9. В случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту жилого помещения стоимость этих работ исключается из платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере, пропорциональном части неоказания (невыполнения).

5.10. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

5.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме и стоимости работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

Денежные средства по статье «капитальный ремонт», оплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме поступают на отдельный счет Управляющей организации, носят накопительный характер, не могут быть израсходованы на иные нужды, кроме капитального ремонта без решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. В случае проведения капитального ремонта в многоквартирном доме за счет средств местного бюджета по представлению

Управляющей организации, проведение общего собрания собственников и отдельного договора не требуется. Управляющая организация информирует собственников о предстоящем капитальном ремонте. Независимо от источников финансирования, капитальный ремонт осуществляется на основании акта осмотра, дефектной ведомости и локально-сметного расчета, составленных управляющей организацией. Независимо от источника финансирования и исполнителя капитального ремонта, Управляющая организация принимает от исполнителя дом после капитального ремонта на обслуживание.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности). Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

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

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не выполнением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

6.5. Собственник помещения несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей по настоящему Договору.

6.6. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация 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 по решению суда.

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

6.8. 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.

6.9. Собственник муниципального имущества передает Управляющей организации право требования исполнения нанимателями обязательств по оплате за содержание и ремонт жилого помещения.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор заключен на 5 лет. Начало действия Договора с момента его подписания.

В случае, если ни одна из Сторон не менее чем за два месяца до окончания Договора не заявит о своем отказе от исполнения обязательств по нему, Договор будет считаться продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.2. Настоящий Договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон, утвержденному общим собранием Собственников помещений и Управляющей организацией.

7.3. Договор прекращает свое действие в случае одностороннего отказа одной из Сторон от его исполнения в судебном порядке.

Со стороны Собственника решение об одностороннем отказе от исполнения Договора в судебном порядке принимается Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. Такое решение может быть принято только в случае, если Управляющая организация не исполняет условий настоящего договора. Уведомление Управляющей организации о принятом на Общем собрании решении о предстоящем расторжении Договора должно быть направлено Управляющей организации не менее чем за 12 (Двенадцать) месяцев до предполагаемой даты его расторжения.

Со стороны Управляющей организации решение об одностороннем отказе от исполнения Договора принимается исполнительным органом. Такое решение может быть принято в любое время с уведомлением Собственника о предстоящем расторжении Договора не менее чем за 12 (Двенадцать) месяцев.

7.4. Договор прекращает свое действие в случае ликвидации Управляющей организации.

7.5. Договор прекращает свое действие для конкретного Собственника в случаях:

- смерти Собственника со дня его смерти;
- прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления Управляющей организации подтверждающих документов.

7.6. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, 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. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей организации денежных средств поступивших ей после изменения способа управления (выбора новой управляющей организации), оплаченных в аванс платежей, а также возврата денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией.

8.2. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

8.3. Решение общего собрания Собственников помещений о смене способа управления или о заключении договора с другой управляющей организацией не является основанием для досрочного расторжения Договора с Управляющей организацией.

8.4. 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.

8.5. Претензии на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Договор составлен на 7 (семь) страницах и содержит 3 приложения на 4 страницах:

Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома».

Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме».

Приложение № 3 «Перечень работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

9. Подписи, адреса и реквизиты сторон

9.1. Собственник

9.2. ООО «ВУК №1», Нижегородская обл.,
г. Володарск ,ул. Мичурина, д. 6-б.
ИНН/КПП 5214010319/521401001
р/сч 40702810942160005110 в Волго-
Вятском Банке
СБ РФ г. Нижний Новгород Дзержинское
отделение 4342, к/с
30101810900000000603
БИК 042202603

Директор

_____ С.В. Сафонова