

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Рыбинск
г. Ярославская область

«01» февраля 2010 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Волжский», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Ковалева Максима Ивановича, действующего на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №26 по ул. Качалова с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Рыбинск, ул. Качалова дом 26**, именуемые в дальнейшем **Собственники**, со второй стороны, заключили договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе №1 от 19 января 2010 года хранящегося по адресу г. Рыбинск, ул. Толбухина, д. 8.

1.2. Потребителем по настоящему договору выступают собственники (наниматели, арендаторы) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными правовыми актами города Рыбинска.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – выполнение порученных Собственником работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

Предмет настоящего договора определяет только текущий ремонт мест общего пользования, многоквартирного жилого дома. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются нормами Жилищного кодекса РФ и отдельным договором.

Под текущим ремонтом понимается организационно-технические мероприятия, выполняемые в плановом порядке с целью устранения и (или) восстановления исправности или работоспособности жилого дома (элементов дома), частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей.

Под осуществлением технического обслуживания - технологический процесс, объединяющий комплекс работ для поддержания исправности или работоспособности объекта обслуживания при его использовании по назначению, хранении и транспортировании...";

В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения. Перечень определения состава общего имущества, границ эксплуатационной ответственности для Исполнителя определяется в соответствии с нормами постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491.

2.2. Управляющая организация по поручению и за счет Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а именно:

2.2.1. В интересах и за счет Собственников выбрать и заключить договоры с обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

2.2.2. Представлять интересы Собственников во всех государственных органах и местных органах власти, в суде общей юрисдикции, арбитражном суде, контрольных и надзорных органах и прочих организациях по вопросам, входящим в предмет договора.

2.2.3. В пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, осуществлять выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту.

2.2.4. Контроль за исполнением привлеченных организаций по договорным обязательствам, в том числе объема, сроков, качества предоставления Собственникам жилищно-коммунальных услуг.

2.2.5. Начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей (начислений) Собственникам за содержание, текущий (капитальный) ремонт, коммунальные и другие услуги.

2.2.6. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту, составление смет для их проведения, а так же подготовка предложений и смет на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, расчет платы за ремонт для каждого Собственника пропорционально размеру занимаемой площади.

2.2.7. Проверка технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

2.2.8. Взыскание в судебном порядке с Собственников (нанимателей) жилых помещений, арендаторов, собственников нежилых помещений задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.9. С согласия Собственников (при наличии кворума, установленного ЖК РФ) распоряжение общим имуществом (сдача в аренду общего имущества, например, фасад дома для рекламного места и др., размещение оборудования и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание и ремонт общего имущества дома, а так же на иные цели, установленные Собственниками.

2.2.10. Выполнение иных действий, предусмотренных действующим законодательством РФ, определенных в соответствии с правомерными решениями Собственников.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора. При этом ответственность Управляющей организации ограничена пределами финансирования работ и услуг от потребителей.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Перечень необходимых работ по ремонту мест общего пользования многоквартирного жилого дома определяется собственниками данного дома, и оформляется приложением №3 к настоящему договору.

Если собственниками многоквартирного жилого дома не определены работы по текущему ремонту мест общего пользования, управляющая компания производит текущий ремонт по своему усмотрению.

В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (приложение № 4 к настоящему договору), и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе (ненужное зачеркнуть):

а) холодное водоснабжение;

б) водоотведение;

в) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления);

г) горячее водоснабжение.

3.1.3.1. Для этого от своего имени и за счет Собственников заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение.

3.1.4. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт помещения, а также плату за

коммунальные и другие услуги через систему единых информационных расчетных центров города (ИРЦ).

По договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда плата за содержание и ремонт помещения, а также плата за коммунальные услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация обеспечивает начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника (наймодателя).

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков, реагировать на устные обращения, в том числе и поступившие по телефонным звонкам.

3.1.7. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.1.9. Обеспечить доставку собственникам платежных документов не позднее 30 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника обеспечить выставление при помощи системы ИРЦ платежных (информационных) документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.10. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.11. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.12. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.13. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.14. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.15. Предоставлять Собственнику отчет о расходах и доходах по выполнению условий настоящего Договора за прошедший год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указывается фактический перечень, количество услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Форма отчета может быть утверждена и представлена в Управляющую компанию на основании решения общего собрания собственников МКД.

3.1.16. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м)

Собственника.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.18. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.19. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.20. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая.

3.1.21. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неуплат (пени) и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой с виновных лиц.

3.2.4. Поручать выполнение обязательств по настоящему договору иным организациям.

3.2.6. В порядке предусмотренном ГК РФ, ЖК РФ встречно приостановить выполнение работ по договору при наличии задолженности в отношении Собственника имеющего задолженность до полного погашения.

3.2.7. С согласия собственников многоквартирного дома превысить объем выполненных работ по текущему ремонту мест общего пользования. Согласие собственников многоквартирного дома выражается общим собранием собственников и оформляется протоколом этого собрания.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

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

д) 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.

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

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

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки (при наличии лифтов);

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы (при наличии мусоропровода),

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.

м) обеспечивать выполнение предусмотренных пожарных, санитарных и иных правил и норм, предусмотренных законодательством.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней с целью с соблюдения законных прав и интересов собственников многоквартирного дома следующие сведения :

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) 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).

3.3.6. 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.

3.3.7. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по управлению многоквартирным домом.

3.3.8. В случае выполнения условий п. 2.2.8 настоящего договора Управляющим, собственник обязан оплатить выполненные работы.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее 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 ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении

коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.15. настоящего Договора.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.7. Собственники МКД имеют право подавать заявления, жалобы, претензии, производить обращения по телефонным звонкам в случае некачественного предоставления услуг по содержанию и ремонту мест общего пользования.

4. Цена Договора,

размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорциональной занимаемому Собственником помещению. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.2. Цена настоящего Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, исходя из размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда г. Рыбинска, утвержденного органом местного самоуправления;

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых исходя из норматива потребления (в случае отсутствия прибора учета) и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.3 и 4.4 настоящего Договора.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных (информационных) документов, выставляемых с помощью ИРЦ по поручению Управляющей организации.

4.7. В выставляемом с помощью ИРЦ по поручению Управляющей организации платежном (информационном) документе указывается: лицевой счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указывается размер предоставленных льгот, дата создания платежного документа.

4.8. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе ИРЦ.

4.9. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом

помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.11. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением № 4 к настоящему Договору.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги и (или) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда г. Рыбинска, Управляющая организация применяет новые тарифы и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных (информационных) документов ИРЦ.

4.15. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджетов различных уровней.

4.15.1. Решение принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов.

4.15.2. Решение определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.16. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5. Ответственность сторон

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе потребовать от Собственника внесения платы либо обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

6. Порядок изменения и расторжения договора.

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего договора в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

6.1.2. По соглашению сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. Договор прекращается в случае смерти собственника со дня смерти.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях .

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 6.1.1. настоящего Договора.

6.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

6.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7. Особые условия

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

8. Форс-мажор

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем

военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства.

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

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

9.1. Договор заключен сроком на 3 года. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств с 01 мая 2010 года, при условии подписания договора более чем 50% Собственников при наличии кворума общего собрания, предусмотренного действующим законодательством РФ, оформленного протоколом общего собрания, с одной стороны (акцепт) и подписью уполномоченного представителя Управляющей организации, с другой стороны.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома;
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;
3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
4. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

Договор управления получен:
Представитель собственника

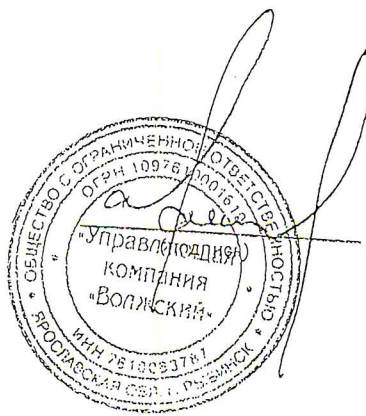
10. Реквизиты сторон

Управляющая организация:



(подпись)

/ Федорович Е. Н.



/ Ковалев М.И. /

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Рыбинск
г. Ярославская область

«01» февраля 2010 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Волжский», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Ковалева Максима Ивановича, действующего на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №16 по ул. Качалова с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Рыбинск, ул. Качалова дом 16**, именуемые в дальнейшем **Собственники**, со второй стороны, заключили договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе №1 от 29 января 2010 года хранящегося по адресу г. Рыбинск, ул. Толбухина, д. 8.

1.2. Потребителем по настоящему договору выступают собственники (наниматели, арендаторы) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными правовыми актами города Рыбинска.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – выполнение порученных Собственником работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

Предмет настоящего договора определяет только текущий ремонт мест общего пользования, многоквартирного жилого дома. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются нормами Жилищного кодекса РФ и отдельным договором.

Под текущим ремонтом понимается организационно-технические мероприятия, выполняемые в плановом порядке с целью устранения и (или) восстановления исправности или работоспособности жилого дома (элементов дома), частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей.

Под осуществлением технического обслуживания - технологический процесс, объединяющий комплекс работ для поддержания исправности или работоспособности объекта обслуживания при его использовании по назначению, хранении и транспортировании...";

В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения. Перечень определения состава общего имущества, границ эксплуатационной ответственности для Исполнителя определяется в соответствии с нормами постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491.

2.2. Управляющая организация по поручению и за счет Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а именно:

2.2.1. В интересах и за счет Собственников выбрать и заключить договоры с обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.