

ДОГОВОР № 33/2013

на оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома (МЖД)
по ул. Октябрьская 28 в г. Зеленокумске

г. Зеленокумск «01» января 2013г.
(место заключения)

Управляющая организация-общество с ограниченной ответственностью «ИСТОК», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора В.В. Подопригина, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Председатель Совета Многоквартирного жилого дома Краюшенко Светлана Николаевна, действующий (ая) на основании протокола № 7 от 02.08.2012 года и доверенности, проживающая по адресу: г. Зеленокумск, ул. Октябрьская 28 кв.3, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях в Многоквартирном доме, безопасного состояния Многоквартирного дома, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, соответствия потребительских характеристик Многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации.

При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года, Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы 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». Настоящий договор утвержден решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме большинством голосов. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и не принявших участия в голосовании.

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая компания - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и в необходимых случаях - предоставлению коммунальных услуг. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией в соотв. с Жилищным кодексом РФ.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению. В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. В состав общего имущества многоквартирного дома входят принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, 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 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. Подробный состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление и его состояние указаны в технической документации на многоквартирный дом, передаваемой на ответственное хранение управляющей компании на период действия настоящего договора по акту приема-передачи. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- по системе горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенный в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварочным соединениям на стояках. Квартирные счетчики не принадлежат к общему имуществу;
- по системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- по системе электроснабжения - отходящий от аппарата защиты провод до квартирного прибора учета электроэнергии;
- по системе теплоснабжения - до отопительного прибора.

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании договора найма (аренды) с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность наравне с Собственником и в соответствии с условиями такого договора.

1.6. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании договора аренды (найма) с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность наравне с Собственником имущества и в соответствии с условиями такого договора.

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является управляющая компания.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а в необходимых случаях предоставление коммунальных услуг (путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями) Собственникам

и в таком доме, а также пользующимся на законном основании помещениями в этом доме другим лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Управление жилищным фондом включает в себя:

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с нанимателями и арендаторами.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем дома включает в себя:

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт.

Санитарное содержание включает в себя:

- а) уборка мест общего пользования;
- б) уборка мест придомовой территории;
- в) уход за зелеными насаждениями.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Приступать к исполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- требовать выполнения всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей;
- принимать от Собственника плату за содержание и ремонт жилого помещения через кассу предприятия. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, выдавать документы, подтверждающие 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 настоящим Договором неустоек (штрафов, пени);
- предоставлять Собственнику (Совету МЖД) отчет письменной форме выполнении настоящего Договора за истекший календарный в течение первого квартала очередного календарного года;
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- при необходимости, направлять Собственнику и остальным собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, с предложениями об оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, с составлением сметы затрат на предстоящие виды и объемы работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.2. С момента заключения договора при необходимости, по решению общего собрания собственников, формировать резервный фонд накопленных денежных средств собственников многоквартирного жилого дома, для расходования их на неотложные нужды и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. О состоянии денежных средств, имеющихся на лицевом счету резервного фонда собственникам сообщается на основании письменного заявления уполномоченного представителя многоквартирного дома в 30-дневный срок с даты регистрации заявления.

3.1.3. При необходимости, по решению общего собрания собственников, организовывать заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.4. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.5. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов через средства массовой информации, а также на общих собраниях собственников.

3.2. Управляющая компания имеет право:

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

3.2.2. В установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации порядке взыскивать с должников сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременным и (или) неполным внесением платы за содержание и ремонт имущества.

3.2.3. Ежемесячно вывешивать на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома или на придомовой территории списки собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт помещений.

3.2.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления или заявления по эл. почте, информировать в письменном виде заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.2.5. В случае невнесения Собственником платы в течение 3х месяцев обращаться по вопросу взыскания долга в судебном порядке с отнесением расходов на Собственника.

3.2.6. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра, составлять акты осмотров и в случае необходимости ремонта дефектную ведомость.

3.2.7. По разрешению общего собрания собственников сдавать в аренду жилые, нежилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели в соответствии с уставом Управляющей компании, решением общего собрания собственников.

3.2.8. В случае невыполнения работ, или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:
информировать Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о причинах, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания).
3.2.9. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность УО обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилых помещений собственникам, в порядке, установленном Правилами.

3.2.10. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе, выявленные Собственником и пользующимися его помещением (ями) в Многоквартирном доме лицами в процессе эксплуатации. Недостаток или дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную, в том числе и по эл.почте заявку, на их устранение и Управляющая организация не доказала заявителю или в суде отсутствие недостатка или дефекта.

3.2.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений и (или), не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги в ином размере.

3.2.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома. Избирать Совет МЖД.

3.3.2. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.4. При внесении платы за содержание и текущий ремонт общего имущества с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.5. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.6. При временном неиспользовании Помещения(й) в Многоквартирном доме для проживания граждан более 10 дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи.

3.3.7. От своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договора на поставку коммунальных ресурсов. Расчеты за предоставленные коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение) осуществлять непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. Оплату коммунальных услуг мест общего пользования производят собственники дополнительно пропорционально занимаемой площади помещения собственника непосредственно ресурсоснабжающим организациям. Порядок оплаты устанавливается решением общего собрания собственников МЖД.

3.3.8. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией;

б) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений;

в) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества в Многоквартирном доме, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

3.3.9. Обеспечить, в течение 3-х дней с момента обращения, доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а в случае аварий – работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.10. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.11. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать услуги отвечающие параметрам качества и надежности.

3.4.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования. Перепланировка жилых и нежилых помещений может включать: перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров. Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются. Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается. Переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах разрешается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

3.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими действующими и иными нормативно-правовыми актами.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ.

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества определен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме большинством голосов и составляет 14 рублей 66 копеек за 1 кв.м. общей площади занимаемого помещения.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества подлежит ежегодному переутверждению на общем собрании собственников помещений.

4.3. Плата за услуги управляющей организации вносится собственником помещений МКД ежемесячно, не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем в кассу управляющей организации.

4.4. Неиспользование Собственником Помещения(й) не является основанием невнесения платы за услуги Управляющей организации.

4.5. Собственник вправе осуществить предоплату до 15 числа текущего месяца, с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

4.6. Условия отсрочки или рассрочки оплаты согласовываются с Управляющей организацией.

4.7. Обязанность по внесению платы за содержание и текущий ремонт общего имущества помещения и коммунальные услуги возникает у нанимателей и арендаторов жилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в соответствии с договорами найма (аренды) и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями. Если внесенная плата нанимателем (арендатором, пользователем) жилого и нежилого помещения меньше, чем размер платы установленный настоящим договором для собственника помещений, собственник переданного в пользование помещения обязан возместить Управляющей организации недополученные доходы.

4.8. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет 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 учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.9. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.10. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату, в соответствии с прейскурантом цен на дополнительные услуги, утвержденным Управляющей компанией.

4.11. УО производит компенсацию расходов председателю Совета МКД, связанных с его деятельности из средств собственников, внесенных в кассу УО ООО «ИСТОК» дополнительно из расчета 1 руб. за 1 кв.м. площади занимаемого собственником помещения, за вычетом обязательных платежей, согласно решению общего собрания собственников МКД.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации осуществляется Советом многоквартирного жилого, избранным из числа собственников помещений в МКД путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг или выполненных работах

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией;

- участия в приеме всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- составления актов о нарушении условий настоящего договора, подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений с целью устранения выявленных дефектов. При этом акт об обнаружении нарушений составляется в 2-х экземплярах комиссией количеством не менее 3-х человек из числа представителей Управляющей компании, членов Совета МКД и подрядной организации.

5.2. Если работа УО признается неудовлетворительной, выносится предупреждение и дается 2 месяца для устранения недостатков за счет УО и улучшения качества работы.

5.3. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, 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 настоящего 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 с указанием виновной стороны.

5.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек.

включая представителей организации (обязательно), членов Совета МКД, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения Собственником или лицом пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом

6.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет 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.

7.2. 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.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

Собственник обязан за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора передать техническую документацию, и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан а также в случае если решения собственников о выборе способа управления не состоялось, любому собственнику помещения(й) в таком доме.

8.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

8.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 месяц;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 месяц либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии непригодном для использования по назначению;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющей компании, если не определен его правопреемник.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, подписанных обеими сторонами договора, одной из которых является Управляющая организация, а другой- собственник помещений в многоквартирном доме, собственники в случае если от их имени действует уполномоченный представитель.

9.2. Договор вступает в силу с момента его подписания.

9.3. Договор заключен сроком на 1 (один) год.

9.4. 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, какие были предусмотрены Договором.

9.5. Все изменения к настоящему договору составляются в форме дополнительного соглашения к договору, для подписания его представителем собственников многоквартирного дома и хранятся в месте определенном решением общего собрания собственников.

9.6. Все приложения, подписанные Собственником или его уполномоченным представителем являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Управляющая компания ООО «ИСТОК»

Юридический адрес: 357910 Ставропольский край, г. Зеленокумск, ул. Мельничная, 36И
р/с 407028101060900000075 Дополнительный офис № 3349/6/09 Ставропольского РФ ОАО «Россельхозбанк» в г. Зеленокумске
ИНН 7725114488 КПП 263402001 БИК 040717713 к/с 30101810200000000701 в ГРКЦ ГУ Банка России по СК, г. Зеленокумск, ул. Крайнева,99

Директор ООО «Исток»

В.В. Подопригин

Председатель Совета МЖД

С.Н. Краюшенко