

**Договор
управления многоквартирным домом № 12 по улице Россихина**

поселок Искателей

«01» октября 2011 год

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения, согласно Приложению № 1 к настоящему договору, именуемые далее «Собственники», с одной стороны, и

Муниципальное унитарное предприятие «Служба Заказчика по жилищно-коммунальным услугам поселка Искателей», именуемое далее «Управляющая организация», в лице директора Фоменка Леонида Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», на основании протокола от «30» сентября 2011 года общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. На основании общего собрания собственников жилых и нежилых помещений по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, Собственники в многоквартирном доме по адресу: Ненецкий автономный округ, поселок Искателей, улице **Россихина, дом 12**, имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в размере, пропорциональном размеру общих площадей указанных помещений, передают, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств Собственников в целях:

1.1.1. Обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Собственниками, пользователями помещений;

1.1.2. Обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;

1.1.3. Решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. При исполнении условий настоящего договора Стороны руководствуясь положениями следующих законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации:

1.2.1. Жилищного кодекса РФ;

1.2.2. Гражданского кодекса РФ;

1.2.3. Постановлением Правительства РФ от 13.08.06 № 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 содержанием и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

1.2.4. Постановлением Правительства РФ от 23.05.06 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений, пользователей помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с настоящим договором.

1.4. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению переданным ей многоквартирным домом в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором.

1.5. Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в техническом паспорте на дом, который находится у Управляющей организации на момент заключения настоящего договора.

1.6. В целях настоящего договора применяются следующие понятия:

1.6.1. Собственник помещений – физическое или юридическое лицо, имеющее соответствующий документ на право владения, пользования и распоряжения помещением.

1.6.2. Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются: члены семей Собственников жилых помещений, наниматели (поднаниматели) жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В настоящем договоре указанные лица именуются «пользователи помещений».

1.6.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном ЖК РФ, именуется – Общее собрание собственников помещений.

1.6.4. Многоквартирный дом – индивидуально определенное здание, состоящее из жилых и обособленных встроенных (пристроенных) нежилых помещений имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования, которые находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами и юридическими лицами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием и размещением в таком здании.

1.6.5. Общее имущество – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и обособленных встроенных (пристроенных) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания

более одного помещения в данном доме (в том числе чердаки, межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме), крыши, ограждающие и несущие 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.

1.6.6. Доля в праве собственности на общее имущество – доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, принадлежащая собственнику помещения в этом доме; определяется как отношение площади помещения собственника к общей площади всех помещений в доме, а для собственника комнаты в коммунальной квартире – как отношение суммы площади комнаты и доли в праве собственности на общее имущество в коммунальной квартире к общей площади всех помещений в доме.

1.6.7. Содержание общего имущества (техническое обслуживание) – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием многоквартирного дома, поддержанию его в пригодном для нормальной эксплуатации состоянии (работоспособности, исправности), наладке и регулированию инженерных систем.

1.6.8. Текущий ремонт – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановлению работоспособности) элементов, оборудования, и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

1.6.9. Капитальный ремонт - комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей здания, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилого здания с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

1.7. Настоящий договор считается подписанным со стороны Собственников, если его подписал хотя бы один из Собственников помещения(й) в многоквартирном доме.

1.8. Производство работ и оказание услуг, за которые Собственники, пользователи помещений не вносят плату согласно Приложению № 4 к договору управления многоквартирным домом, является внедоговорным, осуществляется по предварительной заявке и оплачивается Собственниками, пользователями помещений отдельно.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Права Собственников, пользователей помещений:

2.1.1. Получать весь комплекс услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, при условии своевременной и полной оплаты услуг и работ.

2.1.2. При причинении имуществу Собственников, пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения, требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и указанием виновных лиц.

2.1.3. Требовать в установленном законом порядке возмещения фактических убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

2.1.4. В течение срока действия настоящего договора осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору.

2.1.5. Собственники, пользователи помещений вправе требовать уменьшения размера платы за коммунальные услуги при оказании таких услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, определяемом Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

2.1.6. Заказывать Управляющей организации предоставление дополнительных услуг не предусмотренных настоящим договором. Данный вопрос должен быть согласован с собственниками путем принятия решения большинством голосов на общем собрании собственников при наличии кворума.

2.2. Обязанности Собственников, пользователей помещений:

2.2.1. Поддерживать жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников и пользователей помещений, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

2.2.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников, пользователей помещений либо общему имуществу в многоквартирном доме.

2.2.3. Своевременно до 15 (Пятнадцатого) числа месяца следующего за истекшим, вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.4. Если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

2.2.4.1. Обеспечивать доступ к приборам учета работников Управляющей организаций, обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

2.2.4.2. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.2.4.3. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

2.2.4.4. Вести учет потребляемой холодной и горячей воды.

2.2.4.5. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

2.2.5. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.2.6. Предоставлять Управляющей организации информацию:

2.2.6.1. Об изменении числа проживающих в течение 2-х дней, в т.ч. о лицах, вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 (Пяти) дней.

2.2.6.2. О лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников, пользователей помещений на случай проведения аварийных работ.

2.2.6.3. О предстоящем переустройстве или перепланировке помещений в многоквартирном доме.

2.2.7. Обеспечивать доступ в помещения работников Управляющей организации, обслуживающих подрядных организаций для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.2.8. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством РФ порядком.

2.2.9. При проведении Собственниками, пользователями помещений работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

2.2.10. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.2.10.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.2.10.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.3. Права Управляющей организации:

2.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками, пользователями помещений своих обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

2.3.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

2.3.3. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками, пользователями помещений в многоквартирном доме.

2.3.4. Осуществлять контроль за соблюдением Собственниками, пользователями помещений в многоквартирном доме, противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством РФ. Требовать устранения нарушений.

2.3.5. От своего имени, но в интересах и по письменному указанию Собственников помещений в многоквартирном доме и при наличии согласия на это, выступать в суде истцом по искам об обжаловании решений принятых на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований Жилищного кодекса РФ. Управляющая организация вправе осуществлять все права и обязанности, вытекающие из данного полномочия, а именно подписывать исковое заявление, предъявлять его в суд, передавать спор на рассмотрение третейского суда, предъявлять встречный иск, в полном объеме или частично отказываться от исковых требований, уменьшать их размер, признавать иск, изменять предмет или основание иска, заключать мировое соглашение, обжаловать судебные акты, предъявлять исполнительный документ. При этом все судебные расходы возлагаются на Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.6. В установленном нормативными актами порядке приостановить предоставление коммунальных услуг тем Собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме, которыми допущена просрочка внесения платы за коммунальные услуги.

2.3.7. Привлекать третьих лиц (далее – исполнителей, подрядчиков) для выполнения обязательств по настоящему договору. Договоры с исполнителями, подрядчиками Управляющая организация заключает от своего имени в интересах Собственников, пользователей помещений в соответствии с настоящим договором.

2.3.8. По разрешению общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые и нежилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома.

2.3.9. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников, пользователей помещений задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг.

2.3.10. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственников, пользователей помещений лиц, не зарегистрированных в установленном законом порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в судебные органы и взыскать с Собственников, пользователей помещений и проживающих с ним лиц солидарно убытки, возникшие в связи с предоставлением коммунальных услуг.

2.3.11. Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к Собственнику, пользователю помещения, допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за жилищно-коммунальные услуги суммарной продолжительностью более 6 (Шести) месяцев.

2.3.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.4. Обязанности Управляющей организации:

2.4.1. В течение срока действия настоящего договора предоставлять Собственникам, пользователям помещений коммунальные услуги, отвечающие требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

Предоставлять Собственникам, пользователям помещений следующие коммунальные услуги: холодное и техническое водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение (отопление), электроснабжение мест общего пользования путем заключения Управляющей организацией от своего имени договоров с ресурсоснабжающими организациями в интересах Собственников, пользователей помещений. Услуги по электроснабжению и газоснабжению предоставляемые Собственникам, пользователям помещений для бытовых нужд подлежат оплате Собственниками, пользователями помещений согласно представленных квитанциям к оплате соответствующими организациями (ГУП НАО «Нарьян-Марская электростанция», ОАО «Нарьян-Марокргаз»).

2.4.2. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с Приложение № 4 к настоящему договору.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием услуг, а также объемов работ и услуг, их стоимости за весь период действия настоящего договора содержится в Приложении № 4, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Изменения в данный перечень работ вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме либо в результате действия непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в Приложении 4 обязательств становится невозможным либо нецелесообразным, она обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя Собственникам, пользователям помещений счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ.

2.4.3. Предоставлять Собственникам, пользователям помещений ежегодно отчет о выполненных работах, оказанных услугах в соответствии с условиями настоящего договора.

2.4.4. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями действующего законодательства РФ.

2.4.5. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему договору в пределах прав и обязанностей закрепленных за ней настоящим договором.

2.4.6. Обеспечить Собственников, пользователей помещений информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.4.7. Согласовать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальных квартирах и индивидуальных приборов учета по заявлению Собственников, пользователей помещений или предоставить мотивированный отказ в случае несоответствия технических условий установки прибора и

технических требований к самому прибору; составить акт об установке прибора учета с фиксацией его начальных показаний.

2.4.8. За 30 (Тридцать) дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением им документы, переданные Управляющей организации на хранение, вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, при выборе Собственниками непосредственного управления.

2.4.9. Своевременно ставить в известность Собственников, пользователей помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги.

3. Порядок расчетов по договору

3.1. Порядок определения цены договора.

3.1.1. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома, стоимости коммунальных услуг, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

3.1.2. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома определяется в Приложении № 4 к настоящему договору и может быть изменена только при принятии Собственниками положительного решения в порядке установленном Жилищным кодексом РФ.

3.1.3. Стоимость коммунальных услуг определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ, субъектом РФ, органами местного самоуправления.

3.1.4. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальных услуг для Собственников, пользователей помещений определяется из расчета соответствующих размеров платы исходя из цен и тарифов на услуги с учетом применяемых к ним скидок, связанных с мерами социальной защиты, предусмотренных нормами действующего законодательства и правовых актов органов местного самоуправления.

3.1.5. Пересчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для Собственников, пользователей помещений при неполном или некачественном выполнении Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору производится в порядке установленном настоящим договором и действующим законодательством РФ.

3.1.6. Оплата Управляющей организации стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома производится путем внесения в порядке, установленном п. 3.4. настоящего договора, платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.7. Стороны договорились, что в случае изменения тарифов и стоимости работ ресурсоснабжающих организаций Управляющая организация вправе производить начисления за жилищно-коммунальные услуги с момента утверждения новых тарифов и стоимости ресурсоснабжающими организациями, с последующим уведомлением Собственников, пользователей помещений. Стоимость услуг Управляющей организации может корректироваться.

3.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт мест общего пользования.

3.2.1. Плата за содержание и ремонт мест общего пользования помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Собственника, пользователя помещения пропорционально доле размера общей площади помещения на общее имущество дома.

3.2.2. Размер платы за содержание и ремонт мест общего пользования, порядок её внесения, соответствующие ежемесячные платежи или цена обслуживания 1 кв.м. помещения, порядок перерасчета такой платы в связи с невыполнением или некачественным выполнением Управляющей организацией соответствующих работ, услуг устанавливается в соответствии с условиями настоящего договора и действующего законодательства.

3.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги.

3.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и техническое водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение мест общего пользования.

3.3.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных 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, утвержденными Правительством РФ, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в порядке, установленном действующим законодательством.

3.4. Порядок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.4.1. Внесение платы за содержание и ремонт мест общего пользования помещений, и платы за коммунальные услуги осуществляется Собственниками, пользователями помещений соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим договором, Управляющей организации на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих Собственников, пользователей помещений. Управляющая организация вправе заключить договор с любой организацией на осуществление функций, связанных с получением от граждан указанной платы.

3.4.2. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается: до 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.5. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества, а также предложений о порядке выполнения работ и сроках их начала и окончания. В случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о проведении ремонта, Управляющая организация принимает на себя обязательства выполнить указанные работы в указанные сроки и за определенную цену. Если общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей организации будет отклонено либо принято на иных условиях, Управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условий.

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств, Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

4.2. Ответственность Управляющей организации:

4.2.1. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственников помещений в многоквартирном доме и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным актом.

4.2.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие непреодолимой силы либо несвоевременной оплаты услуг собственниками либо действия или бездействия третьих лиц (в результате хулиганских действий, самоуправства, кражи, хищения, разбоя и пр.).

4.2.3. Управляющая организация не несет ответственность за оборудование, материалы, механизмы, выслужившие срок службы или минимальную продолжительность эффективной эксплуатации (ВСН 58-88 (р)), а Собственниками не было принято решение о финансировании работ по замене или ремонту выслужившего срок оборудования, материалов, механизмов.

4.2.4. Локализация аварии, происшедшей по вине одного из Собственников, пользователя помещения (несвоевременная подача заявки, приведшая к аварийной ситуации; самовольная без уведомления управляющей организации и соответствующих разрешений перепланировка помещения, переоборудование; самовольный ремонт инженерного оборудования, являющегося общим имуществом и прочее) обеспечивается службами Управляющей организации за счет Собственника, пользователя помещения. В этом случае Управляющая организация не несет ответственность за причинение действиями/бездействием Собственника, пользователя помещения ущерба личному имуществу иных Собственников, пользователей помещений или имуществу дома.

4.2.5. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный имуществу Собственников, пользователей помещений, общему имуществу третьими лицами. Похищенное или поврежденное третьими лицами имущество восстанавливается за счет дополнительных средств Собственниками, пользователями помещений в доме.

4.3. Ответственность Собственников, пользователей помещений:

4.3.1. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по решению вопросов проведения текущего и капитального ремонта, и (или) неисполнения Собственниками обязанностей по оплате таких работ Управляющей организации, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

4.3.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилищно-коммунальные услуги Собственники, пользователи помещений обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке предусмотренные Жилищным кодексом РФ.

4.3.3. Ответственность за сохранность и поддержание в рабочем состоянии внутриквартирного оборудования и сетей несет Собственник, пользователь помещения. Границей ответственности считается электросчетчик, отключающее устройство (рубильник, вентиль, кран).

4.3.4. Собственники, пользователи помещений, не обеспечившие допуск специалистов Управляющей организации либо подрядных организаций Управляющей организации, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, пользователями помещений).

4.3.5. При проведении общих собраний собственников помещений и последующий отказ от некоторых услуг и работ по содержанию многоквартирного дома, согласно Приложению № 4 к договору управления многоквартирным домом, то в этом случае Управляющая организация снимает с себя ответственность в части услуг и работ, от которых Собственники отказались по результатам проведенных общих собраний.

4.3.6. В случае если Собственники частично отказались от услуг по управлению многоквартирным домом, то в этом случае Управляющая организация не несет ответственность за те услуги, от которых Собственники отказались, и предоставляет те услуги, за которые Собственники, пользователи помещений вносят плату.

5. Порядок разрешения споров

5.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

5.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, пользователями помещений и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

6.1.1. Подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

6.1.2. Составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с условиями настоящего договора.

6.1.3. Обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Собственники, пользователи помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

6.3. Письменные претензии Собственников, пользователей помещений о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 20-дневный срок. Собственники, пользователи помещений вправе направлять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением в Администрацию МО «Городское поселение «Рабочий поселок Искателей», а также в уполномоченные органы государственного надзора и контроля.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

7.1.1.1. По инициативе Собственника в случае:

➤ отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды 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;

7.1.1.2. По инициативе Управляющей организации, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за один месяц 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.

➤ наступления иных оснований

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. Договор прекращается в случае смерти собственника, со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

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

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации считается расторгнутым через один месяц с момента направления другой Собственникам письменного уведомления.

7.3. 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 местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

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

7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты.

7.6. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение настоящий договор в отношении Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

7.7. Изменение условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8. Срок действия договора

8.1. Договор заключается сроком на 5 (Пять) лет и действует с «01» октября 2011 года.

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме, уклоняющиеся от подписания договора, могут быть на основании ст. 445 ГК РФ понуждены судом по требованию Управляющей организации к его подписанию. Права и обязанности у Собственников помещений и Управляющей организации возникают с указанной в настоящем пункте договора даты, независимо от того, подписан ли договор всеми Собственниками.

8.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях или иных условиях.

8.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками, пользователями помещений.

9. Прочие условия

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

9.3. Приложение к настоящему договору

9.3.1. Приложение № 1 – список собственников помещений в многоквартирном доме.

9.3.2. Приложение № 2 – состав общего имущества многоквартирного дома.

9.3.3. Приложение № 3 – перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений.

9.3.4. Приложение № 4 – перечень и стоимость услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.