

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом
с собственником жилого помещения

г. Новосибирск

«20» марта 2014г.

Собственник жилого помещения кв. № _____
город Новосибирск, _____ многоквартирного дома № 360/1 по ул. Кирова
Именуемый в дальнейшем Собственник с одной стороны и,

Закрытое акционерное общество «ЭкоПолис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Артемова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения.

1.1. Настоящий договор заключен на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «5» марта 2014г.), согласованных с управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены собранием Собственников и являются одинаковыми для всех Собственников жилых помещений.

1.3. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией, в течение согласованного с Собственниками срока за плату, услуг по управлению, услуг и работ по содержанию, ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме в объеме, предусмотренном приложениями №2,5 (см. п. 9.9. настоящего договора), а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности обеспечивающей благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

1.4. Под собственниками в данном договоре понимаются муниципальное образование, юридические и физические лица, имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, приведен в приложении № 1 к настоящему договору.

Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технической документации, которая находится у Управляющей организации.

1.6. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников от имени и в интересах Собственников, после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ.

1.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с момента принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об одобрении настоящего договора и с момента передачи управления многоквартирным домом.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 2, настоящего Договора.

2.1.3. Обеспечивать Собственника жилищными услугами установленного качества, в объеме, соответствующем решениям общего собрания собственников помещений, и коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

2.1.4. Принимать меры к устранению недостатков качества коммунальных услуг в течение **5 дней** с даты их обнаружения, а в случаях, если данные недостатки произошли по вине Управляющей организации, то в течение **3 дней** устранить их.

2.1.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий.

2.1.6. Осуществлять контроль качества текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.1.7. Своевременно, в рамках средств определенных собственниками, подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимний период.

2.1.8. Обеспечивать своевременное информирование Собственников о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление, электроснабжение, газоснабжение), а также информировать Собственника о причинах и сроках устранения аварий на инженерных сетях,

путем размещения информации в общедоступных местах многоквартирного дома.

2.1.9. В рамках действующего законодательства, обеспечивать регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

2.1.10. Осуществлять прием и рассмотрение в течение 30 дней обращений и жалоб граждан по вопросам исполнения обязательств Управляющей организации по настоящему договору.

2.1.11. Самостоятельно осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени. В случае заключения договора с третьими лицами по техническому обслуживанию и ремонту по прямому поручению собственников, управляющая организация не несет ответственности за вред причиненный собственникам помещений действиями или бездействием указанных третьих лиц, а так же не отвечает за вред, возникший в будущем в результате некачественно произведенных работ.

2.1.12. По согласованию с собственниками в пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, выполнять работы по капитальному и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично либо путем заключения от собственного имени, но за счет Собственников договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ по капитальному и/или текущему ремонту.

2.1.13. На основании решения общего собрания собственников заключать договоры о передаче в пользование (ограниченное пользование) части общего имущества (земельный участок, конструктивные элементы, тех. этажи и т.п.) собственников помещений в многоквартирном доме

2.1.14. На основании решения Собственников, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, оказывать иные услуги, на прямую не указанные в настоящем договоре, но непосредственно связанные с управлением многоквартирным домом (охрана, видеонаблюдение, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.).

2.1.15. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников, в сроки, установленные настоящим Договором и законодательством РФ.

2.1.16. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется в письменном виде по требованию Собственников. Отчет размещается в общедоступных местах многоквартирного дома или вручается уполномоченному представителю Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.18. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(-ям) Собственника.

2.1.19. Производить начисление текущих платежей и предоставлять платежные документы на оплату ежемесячно путем помещения в почтовый ящик Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.20. Организовать сбор платежей за работы и услуги, оказываемые по настоящему договору.

2.2. Собственники помещений обязаны:

2.2.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, установленные действующим жилищным законодательством РФ.

2.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, а так же не загромождать балконы и лоджии.

2.2.4. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить в сроки, установленные действующим законодательством и за свой счет его ремонт, включая ремонт инженерного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности, а также 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, и оплачивать коммунальные услуги.

2.2.5. Содержать в надлежащем санитарном состоянии жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, бытовые и пищевые отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать в мусоропровод жидкие пищевые отходы. Не производить слив воды из систем и приборов отопления.

2.2.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.2.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования,

находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.2.8. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.

2.2.9. Извещать Управляющую организацию в течение **5 дней** об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 дней. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Собственник обязан произвести оплату по количеству проживающих.

2.2.10. Своевременно и в полном объеме вносить Управляющей организации плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении.

2.2.11. Допускать в занимаемые жилые помещения, в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.12. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный Жилищным кодексом РФ.

2.2.13. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на контейнерных площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов оплачивать дополнительно либо осуществлять вывоз самостоятельно.

2.2.14. При сдаче жилого помещения в найм (аренду), производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно. О сдаче жилого помещения в аренду собственник обязан уведомить Управляющую организацию в пятидневный срок с момента заключения договора.

2.2.15. При расторжении настоящего договора вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными ими средствами на капитальный и/или текущий ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в течение 10 дней с даты расторжения настоящего договора.

2.2.16. Осуществлять сброс снега (наледи, сосулек) с козырьков над балконами и лоджиями, не предусмотренных конструкцией многоквартирного дома, а так же с балконов и лоджий, балконных перил, оконных (балконных, на лоджиях) карнизов.

2.2.17. При временном отсутствии в жилом помещении на срок более 2-х суток, перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3. Права сторон

3.1. Собственники жилых помещений имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. Требовать от Управляющей организации составления акта, фиксирующего вред, причиненный имуществу собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг. Акт составляется с указанием фактических объемов повреждений, без оценки ущерба.

3.1.3. Контролировать деятельность Управляющей организации по управлению многоквартирным домом, участвовать в планировании и приемке выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме путем организации проверок инициативной группой (уполномоченных) из числа собственников данного многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

3.2. Собственники жилых помещений не вправе:

3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации.

3.2.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на

многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.

3.2.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.2.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.2.6. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.2.7. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, а так же подрядных организаций, за исключением пунктов и касс приема платежей.

3.2.8. Нанимать исполнительный персонал Управляющей организации на выполнение любых видов услуг в принадлежащем собственнику жилом помещении, без ведома управляющей организации и подрядных организаций.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. Требовать от Собственников оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.3.3. Требовать допуска в жилое помещение, в заранее согласованное с Собственниками время, работников Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.4. По согласованию с собственниками определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору.

В зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и её производственных возможностей, привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.5. Приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственников в случаях:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро-, газоснабжение, а также водоотведение;

б) стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устранения.

3.3.6. Приостановить или ограничить предоставление коммунальной услуги (до устранения нарушений) через 10 дней после письменного предупреждения (претензии) Собственника в случаях:

а) несвоевременной или неполной оплаты Собственником коммунальных услуг за два и более расчетных периода подряд;

б) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;

в) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

г) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения.

3.3.7. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.3.8. Оказывать услуги и работы, связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, не вошедшие в перечни работ, услуг, определенными настоящим Договором, на основании решения общего собрания собственников.

3.3.9. В случае нарушения Собственником п. 2.2.9. настоящего договора, производить перерасчет в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» (Постановление Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011г.).

3.3.10. Взыскивать с должников сумму неуплат и убытков, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.11. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения обусловлена: необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, предписанием (представлением) уполномоченного органа.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (в т.ч. капитальному ремонту). Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.3.12. В случае непредставления Собственником до 26 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета производить начисление платы за расчетный период, исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям прибора учета за период не менее 6 месяцев, а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев.

3.3.13. Проверять правильность снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправность, а также целостность на них пломб в заранее согласованное с собственником (потребителем) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

В случае несоответствия данных приборов учета, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.3.14. В случае неоднократного (2 и более раза) отказа Собственником в допуске представителей Управляющей организации в занимаемое им помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета производить расчет размера оплаты услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

4. Порядок расчетов.

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе по предоставляемым жилищным услугам), капитальному и текущему ремонту общего имущества, перечень и объем которых определяется в соответствии с приложением № 2 к настоящему Договору, а так же стоимости коммунальных услуг.

4.1.2. Собственники помещений в многоквартирном доме ежегодно на общем собрании собственников, проводимом в порядке ст.ст. 44-48 ЖК РФ, определяют цену договора управления.

4.1.3. Стоимость услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе предоставлению жилищных услуг), капитальному и текущему ремонту общего имущества определяется в приложении № 2 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

4.1.4. Стоимость коммунальных услуг определяется в приложении № 5, стоимость определена на момент заключения договора, в случае изменения стоимости коммунальных услуг, в соответствии с решением уполномоченного органа, принимается к расчетам по настоящему договору новая стоимость. Стороны пришли к соглашению, что в таком случае приложение № 5 является измененным и принимается новая стоимость без оформления дополнительного соглашения к настоящему договору управления.

4.1.5. В случае если Собственниками помещений в многоквартирном доме до начала календарного года на общем собрании не установлена цена договора управления на будущий календарный год, размер платы за содержание и управление подлежит перерасчету на величину равную 20 процентам от установленной цены договора за предыдущий календарный год.

4.1.6. Управляющая организация информирует в письменной форме Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за пятнадцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений, и ее размеры

4.2.1. Сумма, подлежащая к оплате по настоящему договору определяется для каждого Собственника пропорционально его доле на общее имущество Собственников соответствующих жилых и нежилых помещений в общем имуществе Собственников.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается:

- при наличии общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с показаниями приборов учета;
- при отсутствии общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг и соответствующими тарифами, установленными уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством.

И определяется исходя из тарифов утвержденных уполномоченным органом.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за жилищные и коммунальные услуги

4.4.1. Оплата Собственником по настоящему договору производится согласно действующему законодательству ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании информации передаваемой в пункты приема платежей.

4.4.2. Не использование Собственником принадлежащего ему жилого помещения, не освобождает Собственника от платы за жилищные услуги по содержанию, текущему ремонту дома и, а также за

предоставленную коммунальную услугу по отоплению принадлежащего ему жилого помещения.

4.4.3. 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.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Ответственность Собственников жилых помещений:

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. Собственники, не обеспечившие допуск работников Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, 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, членами их семей).

5.2.3. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Пеня удерживается Управляющей организацией из средств вносимых собственником при внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.2.4. В случае неисполнения обязанности установленной пунктом 2.2.16. настоящего договора, управляющая организация имеет право выдать уведомление обязательное для исполнения собственником с указанием срока для исполнения обязанности указанной в п. 2.2.16. настоящего договора. В случае неисполнения требования управляющей организации указанного в уведомлении в установленный срок, управляющая организация имеет право самостоятельно произвести необходимые действия, в таком случае расходы управляющей организации включаются в счет собственника помещения.

5.3. Условия освобождения от ответственности:

5.3.1. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- в случаях использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- в случаях возникновения аварий, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента, когда управляющая организация приступила к управлению многоквартирным домом;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт;
- в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, регулируются в претензионном порядке.

6.2. Сторона, получившая претензию, должна представить ответ в течение 30 дней с момента ее получения.

6.3. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены в претензионном порядке, они подлежат разрешению в судебном порядке, в соответствии с действующим

законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля.

7.1. Собственники помещений многоквартирного дома обязаны на общем собрании избрать Совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

7.2. Количество членов Совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Количество членов Совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

7.3. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель Совета многоквартирного дома.

7.4. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью Совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

7.5. Контроль исполнения Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Собственниками помещений в многоквартирном доме через Совет многоквартирного Дома.

Контроль осуществляется путем:

- получения уполномоченным Советом многоквартирного дома от Управляющей организации отчёта о выполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год по его письменному заявлению до конца первого квартала следующего года, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы;

- проверки уполномоченным Советом многоквартирного дома объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- участия уполномоченного Советом многоквартирного дома в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия уполномоченного Советом многоквартирного дома в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подписания актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации;

Если в течение 10 дней с момента предоставления акта уполномоченному лицу Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

7.6. Все случаи ненадлежащего предоставления работ или услуг оформляются письменным актом с обязательным участием Управляющей организации, уполномоченного Советом многоквартирного Дома, иных лиц.

Акт должен содержать: дату, время и место его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), Управляющей организации, иным лицам; описание, фотографии, видеозапись (при наличии возможности) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя)

8. Форс – мажор.

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти 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. Прочие условия

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об одобрении настоящего договора и с момента передачи управления многоквартирным домом и заключен сроком на пять лет.

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

9.2. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

9.2.1. По инициативе Собственника в случае:

- 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 45 календарных дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора. Решение принимается на общем собрании собственников помещений;

9.2.2. По инициативе Управляющей организации:

- отказа Собственников на общем собрании в принятии решения об установлении платы согласно разделу 4 настоящего договора на новый календарный год;

- отказа Собственников от принятия решения на общем собрании о проведении текущего и/или капитального ремонт, в случае необходимости проведения такого ремонта возникшей в силу изношенности, неудовлетворительного состояния многоквартирного дома, а также последствий непреодолимой силы, чс;

- отказа Собственников от принятия решения на общем собрании собственников по вопросам проведения работ связанных с исполнением предписаний уполномоченных органов власти.

При принятии решения Управляющей компанией о расторжении настоящего договора управления в одностороннем порядке, управляющая организация не менее чем за 45 календарных дней уведомляет собственников помещений о расторжении договора путем вывешивания уведомления о расторжении договора управления в общедоступном месте, а так же путем раскладки уведомлений о расторжении договора управления в почтовые ящики собственников помещений.

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

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых храниться в управляющей организации, второй выдается Собственнику на руки.

9.6. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения договора. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

9.7. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

9.8. При подписании настоящего договора, а также изменений и дополнений, переписки по исполнению настоящего договора со стороны Управляющей организации допускается использование факсимильного воспроизведения подписи.

9.9. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - «Состав общего имущества многоквартирного дома».

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

Приложение № 3 - «Правила пожарной безопасности».

Приложение № 4 - «Правила проживания в мкр «Ключевой»»

Приложение № 5 - «Стоимость коммунальных услуг».

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация:	Собственник
630099 г. Новосибирск, ул. Чаплыгина, д.93, офис 222	
ИНН 5406729812	
КПП 540601001	
ОГРН 1125476190949	
Расчетный счет 40702810900410000022	
ОКВЭД 65.12 Управление жилым фондом	
Кор. счет 30101810300000000770	
БИК 045005770	
Банк НОВОСИБИРСКИЙ ФИЛИАЛ «НОМОС-БАНКА» (ОАО)	
С.А. Артемов	