

ДОГОВОР № 8/1
управления многоквартирным домом
по адресу: г. Хабаровск, пер. Засыпной, 8

г. Хабаровск

«16» ноября 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Гранд», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Романова Сергея Александровича, действующая на основании устава, и собственники помещений, оформившие право собственности, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги по управлению общим имуществом, выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания собственникам помещений и членам их семей, владельцам нежилых помещений, пользующихся ими на основании договора аренды либо по иным законным основаниям, решения вопросов пользования МКД и оказывать коммунальные услуги по водоснабжению и водоотведению, горячему водоснабжению, отоплению и энергоснабжению.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. Управляющая организация предоставляет услуги по управлению общим имуществом, содержанию, текущему ремонту, обеспечению коммунальными услугами, в границах эксплуатационной ответственности согласно действующему законодательству.

1.4. Состав и техническое состояние жилого дома отражены в акте, приведенном в Приложении № 2.

1.5. Услуги Управляющей организации оплачиваются в порядке, установленном настоящим договором.

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН:

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Управлять жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

2.1.2. Самостоятельно, или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, осуществлять проведение работ по содержанию и ремонту жилого дома согласно Приложению №3, в соответствии с действующим законодательством в зависимости от фактического состояния жилого дома и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Пользователей помещений в МКД.

2.1.3. Представлять интересы по предмету настоящего договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базу данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию собственников помещений, знакомить ее с условиями, совершенных Управляющей организацией, сделок в рамках исполнения договора. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление.

2.1.5. Два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона) проводить технические осмотры МКД и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

2.1.7. При принятии решения об устранении неисправностей, при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования и финансировании данных работ, соблюдать предельные сроки.

2.1.8. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

2.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Пользователей помещений в МКД и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

2.1.10. Уведомлять собственников помещений в многоквартирном доме об изменении порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома в рамках Договора.

2.1.11. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц производить начисление платежей, установленных в разделе 3 договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.12. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц производить сбор установленных в разделе 3 договора платежей.

2.1.13. Рассматривать все претензии собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с исполнением, заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

2.1.14. Обеспечить Пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб, путем размещения ее на информационных стендах, а также на сайте управляющей организации.

2.1.15. По запросам Пользователей помещений в многоквартирном доме выдавать необходимые справки установленного образца, в пределах вопросов, оговоренных договором.

2.1.16. Приступить к выполнению своих обязательств по договору не позднее 30 дней со дня его подписания.

2.1.17. Предоставлять собственникам помещений отчет о выполнении работ по содержанию и ремонту МКД за год - в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Пользователей помещений в многоквартирном доме, перечень исполненных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в натуральных и денежных показателях по перечню работ, а также сумма средств, накопленных для проведения ремонта многоквартирного дома, остаток текущих средств на конец отчетного года, основные показатели финансово-хозяйственной деятельности в части исполнения управляющей организацией договора управления (доходы, себестоимость, прибыль).

2.1.18. Предоставлять совету МКД промежуточные итоги работы за полугодие в срок не позднее 30-го числа месяца, следующего за отчетным периодом. Отчет должен содержать следующие сведения: перечень исполненных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, денежные средства, затраченные на проведение данных работ и услуг.

2.1.19. Организовать работу по ведению регистрационного учета, проживающих в МКД граждан.

2.1.20. Ежемесячно оформлять акты выполненных работ.

2.1.21. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ по перепланировке и переустройству помещений руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

2.1.22. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

2.1.23. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Пользователей помещений в многоквартирном доме, указанные работы проводятся за счет средств виновной стороны.

2.1.24. Доверить членам совета МКД подписывать акты выполненных работ, контролировать исполнение Управляющей организацией своих обязательств. Согласовывать с советом МКД планы работ текущего, капитального ремонта.

Акт выполненных работ, оформленный Управляющей организацией, подписывается в течение 5 дней и 1 экземпляр возвращается Управляющей организации.

2.1.25. Опубликовывать на официальном сайте в сети Интернет, размещать на информационных стендах в помещении управляющей организации общую информацию об Управляющей организации, основные показатели финансово-хозяйственной деятельности отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в течение первого квартала следующего года и другую информацию в соответствии с действующим законодательством.

2.1.26. Предоставлять информацию на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

2.1.27. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ применительно к условиям настоящего договора.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.

2.2.3. Ограничивать предоставление услуг по договору в соответствии с основаниями и требованиями условий договора, действующего законодательства. Ограничивать предоставление коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом потребителя в случаях неполной оплаты коммунальных услуг. Под неполной

оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу.

2.2.4. Проверять соблюдение Пользователями правил пользования помещениями в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

2.2.6. Взыскивать с Пользователей помещений в многоквартирном доме, в т.ч. в судебном порядке, задолженность по оплате услуг в рамках договора.

2.2.7. Оказывать платные услуги (Приложение № 5) по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

2.2.8. Изменять размер платы услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

2.2.9. Информировать собственников помещений о результатах осмотра многоквартирного дома и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, а также о необходимости собственникам принять решение о финансировании таких работ и услуг.

2.2.10. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, обеспечения сохранности имущества в многоквартирном доме, перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для устранения выявленных дефектов по согласованию с собственниками помещений с последующим уведомлением Пользователей помещений в МКД.

2.2.11. В случае не предоставления Пользователем помещений в многоквартирном доме до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, занимаемых Пользователем помещений, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Пользователем помещений в многоквартирном доме сведений о показаниях приборов учета.

2.2.12. По согласованию с советом МКД заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), а так же иные договоры, связанные с использованием общего имущества (конструктивных элементов) МКД. Применять к контрагентам по договорам штрафные санкции, взыскивать с них задолженность, в том числе в судебном порядке.

Доход по договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, сдачи в аренду конструктивных элементов здания, а так же иным договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в размере 80% направляется на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и в размере 20% на оплату услуг и работ Исполнителя по управлению многоквартирным домом.

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

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

2.3.2. Передавать в управляющую компанию показания индивидуальных приборов учета (холодная, горячая вода, электроэнергия) на 25 число каждого месяца.

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

2.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

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

помещения общего пользования;

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

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 9.00 час. до 19.00 час., перерыв с 13.00 до 15.00);

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.

2.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

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

2.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

2.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с требованиями действующего Постановления Правительства РФ.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

2.4.6. Требовать от Управляющей организации предоставления отчета о выполнении условий настоящего Договора согласно п. 2.1.17, а также о деятельности по управлению многоквартирным домом в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Хабаровского края и города Хабаровска.

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

2.5. Совет многоквартирного дома.

Совет МКД обязан:

2.5.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в течение финансового года. Совет многоквартирного дома имеет право в согласованный срок ознакомиться с актами выполненных работ, договорами и сметами на выполнение работ по МКД, фактически произведенными расходами.

2.5.2. Согласовывать работы, носящие характер текущего, капитального ремонта МКД.

2.5.3. Исполнитель при оформлении актов выполненных работ и оказанных услуг направляет председателю совета многоквартирного дома данные акты, а совет многоквартирного дома, в лице председателя или в его отсутствие его заместителей, в срок до 5 календарных дней, подписывает акты и возвращает 1 экземпляр Исполнителю.

Если в указанный срок Исполнитель не получил мотивированный отказ от приёма работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

2.5.4. Совет многоквартирного дома действует в соответствии со статьей 161.1 ЖК.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ:

3.1. Плата за жилые помещения в рамках Договора включает в себя следующие услуги:

- содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2. На момент заключения договора общий размер платы за услуги по содержанию и ремонту в рамках настоящего договора на 2015 г. с «16» ноября 2015 г. устанавливается в соответствии с представленными управляющей компанией расчётами и составляет 32,06 руб./кв.м (в месяц) с общей площади помещения, в т.ч.:

- стоимость услуг по управлению многоквартирного дома - 4,08 руб./кв.м (в месяц).
- стоимость услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме - 22,98 руб./кв.м (в месяц).
- стоимость по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме – 5,00 руб./кв.м (в месяц).

Увеличение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений и обоснований управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги по холодному водоснабжению и водоотведению определяется в соответствии с тарифами, установленными действующим законодательством

3.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в рамках договора устанавливается в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не включает в себя стоимость коммунальных услуг.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных Комитетом цен тарифов Хабаровского края в городе Хабаровске тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям общедомовых и индивидуальных приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым в порядке, определяемом Правительством РФ.

3.7. Разница в объемах потребления коммунальных ресурсов, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми Пользователями в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

3.8. В соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает после выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче дома, с момента такой передачи.

3.9. Оплата Пользователями помещений в МКД оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставления платежных документов гражданам, проживающих в многоквартирном доме, и владельцам нежилых помещений, пользующихся ими на основании договора аренды либо по иным законным основаниям. Срок выставления платежных документов управляющей компанией, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.10. Срок внесения платежей - до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

При изменении тарифов на коммунальные услуги по холодному водоснабжению и водоотведению Управляющая организация производит Пользователям помещений в МКД соответствующий перерасчет со дня их изменения.

3.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения по договору. При временном отсутствии граждан, проживающих в МКД, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ. Перерасчет платы по услуге «содержание и ремонт общего имущества» не производится.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН:

4.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный личному и общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

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

4.4. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным и правовым актам администрации города в соответствии с действующим законодательством в размере причиненных убытков.

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

- противоправных действий (бездействий) Пользователей помещений в многоквартирном доме;
- использованием Пользователями помещений общего имущества многоквартирного дома не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- невыполнением Пользователями своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

4.6. В случае причинения убытков собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в размере причиненных убытков.

4.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ в размере причиненных убытков.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

5.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон (в арбитраже города Хабаровска).

5.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Пользователями помещений в многоквартирном доме в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

5.3. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых работ и услуг Пользователям помещений в многоквартирном доме;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;
- своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю собственника, либо Пользователям помещений в многоквартирном доме отчетной информации о состоянии и содержании общего имущества переданного в управление многоквартирного дома.

5.4. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ:

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Советом многоквартирного дома, пункт 2.5 настоящего Договора, в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, 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 о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия с фиксацией на видео, фото аппаратуру. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй – Управляющей организации.

7. ФОРС-МАЖОР:

7.1. 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.

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 договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:

8.1. Договор заключен с «16» ноября 2015 г. по «31» декабря 2016 г.

Договор считается пролонгированным на год и на тех же условиях, за исключением размера платы, который определяется в соответствии с разделом 3 настоящего договора, если ни одна из сторон за тридцать

дней до наступления даты окончания договора не заявит о своем намерении расторгнуть данный договор. Договор может быть пролонгирован многократно.

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственников помещений Управляющей организации за тридцать дней до даты расторжения в следующих случаях:

- по письменному соглашению сторон;
- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица либо в случаях ограничения в установленном действующим законодательством РФ порядке его уставной правоспособности, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке по инициативе собственника помещений в случае систематического невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением последней об этом не позднее, чем за два месяца. Систематическим нарушением условий настоящего договора считается невыполнение работ, предусмотренных настоящим договором два и более раз.

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

8.5. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

8.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.7. Договор вступает в силу с момента подписания сторонами.

8.8. Договор составлен на 8 листах и содержит 5 приложений. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью. Один экземпляр договора со всеми приложениями передается совету МКД.

- Приложение № 1 – список собственников помещений в многоквартирном доме.
- Приложение № 2 – акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на 4 (четыре) листах.
- Приложение № 3 – перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на 5 (пять) листах.
- Приложение № 4 – размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- Приложение № 5 – перечень платных услуг.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«Управляющая организация»

Собственники помещений

ООО «Управляющая компания Гранд»

Согласно Приложению №1

Почтовый адрес и индекс

Адрес: 680023 г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 189

Тел./факс 909-919

ИНН/КПП 2721195409/272101001

Р/счет 40702810970000014403

В Дальневосточный банк

ОАО «Сбербанка России»

Кор/счет 30101810600000000608

БИК 040813608

Ген. директор

С.А. Романов

М.П.

