Договор
управления многоквартирным домом
по адресу: ул. Добровольского д. 31

г. Владивосток «3» ноября 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПримКомСистемы», ОГРН 1112537001884, ИНН 2537087112, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Ковалева Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны

и Гр. Пику Раиса Павловна,
(наименование собственника помещения: фамилия, имя, отчество гражданина)
являющаяся собственником (далее – «Собственник») квартиры (или её части) № 75, общей площадью 29,7 кв.м многоквартирного дома 31 по адресу: Добровольского кв. 75 (далее – «Многоквартирный дом»),
на основании Свид. о государств. регистрации права №2525-01/107/2011-471
(свидетельство(а) о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора приватизации жилого помещения, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, другие документы, подтверждающие право собственности)
№ _____ от «26» июля 2011 г, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому
(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрирующего документы)

заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от 30 октября 2011г. и хранящегося в офисе Управляющей организации по адресу: г. Владивосток, ул. Никифорова, 55 «а».
1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.
1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными Постановлением Правительства № 354 от 06 .05.2011 г. (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 г., иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Приморского края, муниципальными нормативными правовыми актами города Владивостока.
1.4. Органом управления Многоквартирным домом является Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее – «Общее собрание», «Собрание»).
Общее собрание создает рабочие органы (Совет Многоквартирного дома, Комиссии, иные) для достижения целей управления многоквартирным домом.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома (далее – «Общее имущество»), обеспечение предоставления коммунальных услуг, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества, утилизации твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользующимся его помещением (ями) в Многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.3.Управление Многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание Общего имущества, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2.4.Надлежащее содержание Общего имущества должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав Общего имущества;

4) соблюдение прав и законных интересов Собственников, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав Общего имущества, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений, установленными Правительством Российской Федерации.

2.5. Состав Общего имущества, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.6. Границей эксплуатационной ответственности между Общим и внутриквартирным (частным) имуществом и является:

- **на системах горячего и холодного водоснабжения** первые отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, включая указанные отключающие устройства.
- **на системе водоотведения (канализации)** первое стыковое соединение, примыкающее к стояку, включая канализационный выпуск, фасонные части (в том числе отводы, переходы, патрубки, ревизии, крестовина, тройники, заглушки).
- **на системе теплоснабжения** место соединения отводов от стояка к обогревающим приборам, расположенных в помещении, включая отключающее устройство (вентиль) (п. 8 Правил содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительством Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 г. с учетом толкования данной правовой нормы Верховным Судом Российской Федерации в решении от 22.09.2009 г. N ГКПИ09-725).
- **по электроснабжению** – поэтажная аппаратура защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.).

- **по строительным конструкциям** - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение.

2.6.1. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и поставщиком (транзитером) соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Многоквартирный дом.

2.7. Предоставление коммунальных услуг обеспечивается Управляющей организацией посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов.

2.8. Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг Собственнику и иным потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении Общего собрания о выборе управляющей организации. Требования к качеству коммунальных услуг определяется Правилами предоставления коммунальных услуг в соответствии с Приложением № 5 к настоящему Договору.

2.9. Текущий ремонт Общего имущества проводится по решению Общего собрания для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). Указанное решение принимается на Общем собрании большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании Собственников.

2.10. Решение о проведении капитального ремонта Многоквартирного дома принимается на Общем собрании. Смета расходов на проведение капитального ремонта предоставляется Управляющей организацией на согласование в Совет Многоквартирного дома и утверждается Общим собранием. Данное решение принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа Собственников.

2.11. При принятии Общим собранием решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта Многоквартирного дома размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.12. Ремонт осуществляется в пределах денежных средств Собственников, находящихся на накопительном расчетном счете Управляющей организации.

2.13. По соглашению Сторон допускается привлечение финансовых средств и ресурсов Управляющей организации (инвестиции).

2.14. Инвестиционная деятельность Управляющей организации на модернизацию, реконструкцию и капитальный ремонт Многоквартирного дома может осуществляться за счет собственных финансовых ресурсов и внутрихозяйственных резервов (прибыль, амортизационные отчисления, денежные накопления и сбережения, и другие).

2.15. В отношениях с третьими лицами (Исполнитель, подрядчик и т.д.) Управляющая организация действует от своего имени.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1.Осуществлять управление Общим имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации в интересах Собственника с наибольшей выгодой для последнего в соответствии с целями, указанными в п.п. 2.3 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативных правовых актов.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание Общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
3.3.3.Ежемесячно вносить плату за жилищные услуги, оказываемые Управляющей организацией, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
3.3.4. Ежемесячно вносить плату за коммунальные услуги, исполнителем которых является Управляющая организация, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, по квитанциям представленными поставщиками (транзитерами) коммунальных услуг (ч. 7.1. ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).
3.3.5. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;
3.3.6. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.
3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания уполномоченному лицу Управляющей организации не позднее 26-го числа текущего месяца.
3.3.8. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.
3.3.9. Обеспечивать проведение проверок, установленных за счет Собственника коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его проверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его проверки.
3.3.10. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в заранее согласованном с Управляющей организацией порядке, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.
3.3.11. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.
3.3.12. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищно - коммунальные услуги.
3.3.13. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, настоящим Договором.
3.4. Собственник не вправе:
а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;
б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении,

свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;
г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в Многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
е) несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Пользоваться Общим имуществом многоквартирного дома.

3.5.2. Получать в необходимых объемах жилищно- коммунальные услуги надлежащего качества.

3.5.3.Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за жилищно-коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за услуги, наличии оснований и правильности начисления МУП «РКЦ ЖКХ г. Владивостока» неустоек (штрафов, пеней).

3.5.4. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления Управляющей организацией копии акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.5.5. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику, как потребителю, в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.5.6. Требовать в случаях и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации, изменения размера платы за жилищно - коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении;

3.5.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.5.8. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящем Договоре (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.5.9. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен Многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к Управляющей организации или лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

3.5.10. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен Многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.
3.5.11. Требовать от Управляющей организации совершения действий по техническому обслуживаю общих (квартирных) приборов учета в случае, когда Собственник принял на себя такую обязанность.
3.5.12. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством порядке.
3.5.13. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с законодательством Российской Федерации.
3.5.14. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, аудиторов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Общего собрания, оформленное в письменном виде, а также договор, заключенный от имени Собственников Председателем Совета многоквартирного дома.
3.5.15. В любое время требовать от Управляющей организации Отчет о выполнении работ и оказании услуг, Отчет о финансовых расходах на их проведение.
3.5.16. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещение (жилищные услуги) и коммунальные услуги. Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в Многоквартирном доме включает в себя:
1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, утилизации твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, текущему и капитальному ремонту Общего имущества;
2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление.
4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными Администрацией г. Владивостока (Информационное приложение N 3). Стоимость услуг Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом включается в состав платы за содержание и ремонт жилых помещений и не может превышать 8 % за 1 кв. м. от тарифной ставки оплаты за 1 кв. м., установленной органом местного самоуправления.
4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными Департаментом по тарифам Приморского края.
4.4. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п.п. 4.2, 4.3 настоящего Договора, и обслуживание жилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, определяется на Общем собрании с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.
4.5. Собственник вносит плату за жилищные услуги на расчетный счет Управляющей организации или платежного агента МУП «РКЦ ЖКХ г. Владивостока» не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
4.6. Собственник вносит плату за все коммунальные услуги на расчетный счет или в кассу соответствующей ресурсоснабжающей организации не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным в соответствии с ч. 7.1 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением Собственниками своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией.
4.7 Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.
4.8. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан 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 Российской Федерации.
4.9. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.
4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
4.11. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляется неустойка. Размер пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.
4.12. При пролонгации срока действия настоящего Договора размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется Общим собранием с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных законом. Порядок совершения Собственником одностороннего отказа от настоящего Договора определен п.п. 5.2 Договора.
5.2. Если Общим собранием работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и дается 2 (два) месяца для улучшения работы, после чего Общим собранием может быть принято решение об одностороннем отказе от Договора в соответствии с ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.
5.3. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям, установленных Правительством Российской Федерации.

5.4. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.
5.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.
5.6. Факт отсутствия у Собственников достаточных накопительных средств для проведения соответствующих неотложных работ и услуг (текущего, и капитального характера) в рамках утвержденного размера платы за помещение, сам по себе не является обстоятельством, исключающим ответственность Управляющей организации, и не освобождает последнего от обязанности выполнить данные работы в полном объеме за счет собственных средств для обеспечения надлежащего содержания Общего имущества и предоставления коммунальных услуг в соответствии с требованиями, указанными в Приложении № 5.
5.7. Если выполнение неотложных работ и услуг (текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности, и за возникновение которых Управляющая организация не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы Собственниками, как неосновательное обогащение (ст. 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации, Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.09.2010 г. № 6464/10).
5.8. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги, предусмотренные Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 г. № 170, считаются предусмотренными настоящим Договором и должны осуществляться Управляющей организацией независимо от того, упоминаются ли соответствующие конкретные действия, мероприятия, услуги и работы, и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение Общего собрания.
5.9. В случае расходования Управляющей организацией средств, противоречащих условиям Договора, Управляющая организация обязана их восполнить в полном объеме за счет собственных.
5.10. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченным решением Общего собрания Советом многоквартирного дома.
6.1.1. Контроль осуществляется путем:
- получения от ответственных лиц 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);
- участия 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 в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- 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.п. 6.2 - 6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.
6.1.2. Собственники на Общем собрании вправе инициировать вопрос о признании деятельности Управляющей организации неудовлетворенной и вынести согласно п.п. 5.2 настоящего Договора предупреждение Управляющей организации об устранении нарушений.
6.1.3. Если Управляющая организация не устранит нарушения по истечении 2 месяцев после получения соответствующего предупреждения о нарушении условий Договора, то Председатель Совета многоквартирного дома обязан письменно обратиться в Администрацию г. Владивостока с заявлением о невыполнении Управляющей организацией обязательств, предусмотренных п. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.
6.1.4 Собственники вправе, а Администрация г. Владивостока обязана в пятидневный срок организовать проведение проверки деятельности Управляющей организации и не позднее чем через пятнадцать дней со дня обращения Председателя Совета многоквартирного дома созвать Общее собрание для решения вопросов о расторжении настоящего Договора при условии соблюдения порядка его совершения, указанным в п.п. 5.2, 7.1.1 Договора.
6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:
- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственникам за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия Собственника.
Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.
6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), 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. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.
6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника; описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника).
6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например,

соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.
6.6. Принятые решения Общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

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:
а) по инициативе Собственника в случае:
- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением копии соответствующего документа;
- принятия Общим собранием решения о выборе иного способа управления или одностороннем отказе от Договора и избрании иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора.
7.1.2. По соглашению Сторон.
7.1.3. В судебном порядке.
7.1.4. 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 уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.
7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.
7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 п. «а» п.п. 7.1.1 настоящего Договора.
7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления Владивостокского городского округа.
7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
7.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.
7.8. Односторонний отказ от настоящего Договора осуществляется только в порядке, предусмотренном п.п. 5.2, 7.1.1 Договора.

7.9. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания.
8.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 7 настоящего Договора.
8.3. Договор заключен сроком на 3 (три) года.
8.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник: Кику Раиса (Фамилия, имя, отчество гражданина) Павловна Паспортные данные паспорт серии 05 03 N 285699 выдан: (когда) 08.01 2003г., (кем) Первомайским РУВД г. Владив. (код подразделения) 252-002 Адрес регистрации город Владивосток Адрес фактический г. В-к, Добровольского, дом 31 кв 75 телефон 225-90-61	**Управляющая организация:** **ООО «Управляющая компания «ПримКомСистемы»:** Юридический адрес: 690011, г. Владивосток, ул. Никифорова , д. 55 «а» Фактический адрес: 690011, г. Владивосток, ул. Никифорова, д. 55 «а» ИНН 2537087112 КПП 253701001 БИК 0405027958 ОГРН 1112537001884 р/с 40702810800052913201 в ОАО АКБ «Приморье» г. Владивосток кор/сч 30101810300000000795 телефон 263-09-23, 230-20-29
Кику Раиса Пав. (подпись, фамилия, инициалы)	Генеральный директор ООО «Управляющая компания «ПримКомСистемы» С.В. Ковалев