

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

Сахалинская, 42

г. Владивосток

«1» сентября 2011 г.

Гражданин(ка) Кучиенко Александра Григорьевна, именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», владеет на праве собственности жилым помещением - квартирой (частью квартиры) № 4 в многоквартирном доме № 42 по ул. Сахалинская 42 в г. Владивостоке, действующий (ая) на основании Свидетельства о регистрации права собственности или Договор приватизации: серия 26-АДН № 697744, выданного (когда) 6 апр. 2006г. (запись в ЕГР), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПримКомСистемы», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице Генерального директора Ковалёва Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Общее собрание) от 29 августа 2011 г., принятого большинством голосов, о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управляющий - организация, уполномоченная Общим собранием на выполнение функций по управлению многоквартирным домом, на выполнение работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и ремонту общего для домовладения имущества.

1.3. Внутридомовые инженерные системы - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

1.4. Внутриквартирное оборудование - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

1.5. Индивидуальный прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для

определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении.

1.6. Исполнитель - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

1.7. Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

1.8. Коммунальные услуги - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).

1.9. Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

1.10. Потребитель - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги;

1.11. Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод);

1.12. Степень благоустройства многоквартирного дома или жилого дома - качественная характеристика многоквартирного дома или жилого дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем.

1.13. В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени.

1.14. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в

данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.15. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями исполнительным органом управления многоквартирным домом являются Управляющий и Совет многоквартирного дома.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении № 2.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг включает:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки и приборов электроснабжения в подъезде дома, а также в местах общего пользования, освещение мест общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты

внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежака;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли;

з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) ремонт кровли;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

и) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснеженного снега - 1 раз в сутки;

- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;

- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;

- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;

- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
- протирка указателей - 5 раз в год.

2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей - 6 дней в неделю;
- выше третьего этажа - 2 раза в неделю.

б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц;

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков - 2 раза в месяц;

г) мытье окон - 2 раза в год;

д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

2.2.3.5. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.2.3.6. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.2.3.7. Текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом. Перечень видов работ по текущему и капитальному ремонту приведен в Приложении N 1.

2.2.3.8. Предельные сроки устранения неисправностей определены Приложением № 4.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в разделе 2 может быть изменен решением Управляющего только в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации.

2.4. Перечень услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющий:

2.4.1. Качественное предоставление Собственнику жилищных услуг.

2.4.2. Управляющий осуществляет техническое обслуживание и ремонт помещения (помещений) Собственников с выполнением следующих видов работ:

а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;

в) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;

г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;

- д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;
- е) промывка трубопроводов и нагревательных приборов с заменой неисправных полотенцесушителей, регулировка запорной арматуры;
- ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;
- з) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации;
- и) иные виды работ.

2.4.3. Перечень работ по техническому обслуживанию и ремонту жилого помещения Собственника, предусмотренные п.п. 2.4.2 настоящего Договора, не является исчерпывающим. Данные работы выполняются Управляющим по отдельному договору. При этом пенсионеры и инвалиды, проживающие в многоквартирном доме, имеют право на скидку в размере 10 %.

2.4.4. Решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома принимается на Общем собрании. Смета расходов на проведение капитального ремонта предоставляется Управляющим на согласование в Домовой комитет и утверждается Общим собранием. Данное решение принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме.

2.4.5. При принятии Общим собранием решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

2.4.6. Капитальный ремонт и реконструкция осуществляются Управляющим по отдельному договору в пределах денежных средств, находящихся на накопительном расчетном счете многоквартирного дома. Привлечение финансовых средств и ресурсов Управляющего допускается по соглашению Сторон и только на основании заключенного договора о привлечении инвестирования.

2.4.7. Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (тепло/энергоснабжение, холодное водоснабжение, канализование).

2.4.8. Инвестиционная деятельность Управляющего 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).

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Приступать к выполнению настоящего Договора, исполнять Договор, а именно:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
- своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов на коммунальные услуги.
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- созывать по инициативе любого из собственников помещений в многоквартирном доме и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома в предусмотренном порядке.

3.1.2. При оказании Собственнику услуг по техническому обслуживанию и санитарному содержанию, текущему и капитальному ремонту и заключении с Исполнителями заказа договоров о проведении текущего и капитального ремонта руководствоваться Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержд. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержд. Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 г. № 170.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

3.1.4. Оказывать Собственнику содействие в решении следующих вопросов:

- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;
- ремонт помещения;
- переводе помещения из жилого в нежилое и из нежилого в жилое;

- принятие мер для оформления и получения Собственниками помещений и членами их семей (для физических лиц) субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством;

- оформление документов для передачи помещений в аренду;
- формирование земельного участка (изготовление проекта границ, межевание и постановка на кадастровый учет) и государственная регистрация права долевой собственности на придомовую территорию многоквартирного дома;
- оформление заявки для участия в адресной региональной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов;
- правовые консультации по вопросам ЖКХ;
- содействие в учреждении Территориального органа самоуправления (ТОС) в границах многоквартирного дома;
- создание условий для содержания домашних животных.

3.1.5. Для принятия решений на Общем собрании вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, 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.

3.1.6. На основании решения Собственников многоквартирного дома осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

3.1.7. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представить полный отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

3.1.8. Приступить к исполнению настоящего Договора « 1 » октября 2011 г.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищные услуги.

3.2.2. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.3. По разрешению Общего собрания сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, и другие цели в интересах Собственника.

3.2.4. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.5. По решению Общего собрания инвестировать собственные финансовые средства на модернизацию, реконструкцию и капитальный ремонт многоквартирного дома.

3.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Собственник обязуется:

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

3.3.2. 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.

3.3.3. Ежемесячно вносить плату за жилищные услуги, оказываемые Управляющим, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.4. 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.

3.3.5. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержд. Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 г. № 25.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории Владивостокского городского округа норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержд. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354.

3.4.2. 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.

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

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

3.4.6. Поручить Управляющему исполнение коммунальных услуг по решению Общего собрания в соответствии с ч. 7.1 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.4.7. Вносить плату за все коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющим, который отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

3.4.8. В любое время требовать от Управляющего отчет о выполнении работ и оказании услуг, отчет о финансовых расходах на их проведение.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за жилое помещение, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за жилое помещение для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт помещения (услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме).

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с тарифными ставками, утвержд. Постановлением главы администрации г. Владивостока от 21.11.2005 г № 1520 «Об утверждении размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения» (в ред. Постановления от 22.05.2008 г. № 366). Стоимость услуг Управляющего по управлению многоквартирным домом включена в размеры платы за содержание и ремонт жилых помещений и составляет 8 %.

4.3. Управляющий не вправе в одностороннем порядке без соответствующего решения Общего собрания увеличивать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.4. При пролонгировании срока действия настоящего Договора размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме

*Р. 80 сб. 2012.
17.07.27.06.2011.*

определяется Общим собранием с учетом предложений Управляющего и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.5. Собственник вносит плату на расчётный счет Управляющего или платежного агента МУП «РКЦ ЖКХ г. Владивостока» не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчётным.

4.6. 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.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

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

5.2. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющего признается неудовлетворительной, Управляющему выносится предупреждение и дается 2 месяца для улучшения работы, после чего решением Общего собрания может быть принято решение об одностороннем отказе от договора управления в соответствии с ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. Администрация г. Владивостока на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, обязана организовать проведение проверки деятельности управляющей организации в пятидневный срок в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства. В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение Управляющим условий настоящего договора, Администрация г. Владивостока не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

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

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 органом.

6.2. 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 нереагированию 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.

6.3. 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;

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.

6.4. 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.

6.5. 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).

6.6. 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.

6.7. 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.

6.8. Контроль за деятельностью Управляющего также вправе в пределах своего ведения, предусмотренного ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации осуществлять Совет многоквартирного дома.

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, аренды 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 иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

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 три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 п. 7.1.1 п.п. «а» 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 для принятия ими соответствующих решений.

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

7.9. Совершение одностороннего отказа от настоящего Договора должно производиться Собственниками на Общем собрании с учетом требований п.п. 5.2 Договора с обязательным уведомлением Управляющего путем направления копии протокола собрания, содержащего соответствующее решение.

7.10. Указанное в п.п.7.9 настоящего Договора уведомление должно быть направлено Управляющему заказным письмом в срок не позднее 3 месяцев с момента предполагаемого расторжения договора с указанием места и времени подписания акта приема-передачи и акта описания состояния общего имущества многоквартирного дома, лица (лиц), уполномоченного (ых) Общим собранием на подписание таких актов от имени Собственников, а также получения технической документации от Управляющего и иных документов, связанных с управлением многоквартирного дома.

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 и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

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

<p>УПРАВЛЯЮЩИЙ:</p> <p>ООО «УК «ПримКомСистемы»» 690011, г. Владивосток, ул. Никифорова, 55-а тел. 27-40-57, 63-09-23, 30-20-29 Аварийная служба: 27-40-57 ОГРН 1112537001884 ИНН/КПП 2537087112/253701001</p> <p>Банковские реквизиты: ОКВЭД: 6512 ОКПО: 35697262 ОГРН: 1022500000566 Р/с 40702810500051806101 в АКБ «ПРИМОРЬЕ» К/с 30101810300000000795 БИК: 040502795</p>	<p>СОБСТВЕННИК:</p> <p>ФИО <u>Гучлинекая А.Р</u></p> <p>Паспортные данные <u>05 03 387 294</u></p> <p>адрес регистрации, тел. <u>2289557</u> <u>Сахалинская обл. Нд-У</u></p>
---	---

<p>ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО «УК «ПримКомСистемы»</p>  <p>С.В.Ковалёв/ М.П.</p>	<p>СОБСТВЕННИК:</p> <p><u>Гучлинекая А.Р</u></p>
---	---

1911

1912

1913

1914

1915

1916

1917

1918

1919

1920

1921

1922

1923

1924

1925

1926

1927

1928

1929

1930

1931

1932

1933

1934

1935

1936

1937

1938

1939

1940

1941

1942

1943

1944

1945

1946

1947

1948

1949

1950

1951

1952

1953

1954

1955

1956

1957

1958

1959

1960

1911

1912

1913

1914

1915

1916

1917

1918

1919

1920

1921

1922

1923

1924

1925

1926

1927

1928

1929

1930

1931

1932

1933

1934

1935

1936

1937

1938

1939

1940

1941

1942

1943

1944

1945

1946

1947

1948

1949

1950

1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960