

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Владивосток

«19» 03 2009 г.

Гражданин(ка) Яковлев Евгений Александрович, именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», владеет по праву собственности жилым помещением - квартирой (частью квартиры) N 79 в многоквартирном доме, действующий (ая) на основании Свидетельства о регистрации права собственности или Договор приватизации: серия 25-ААН 526816, выданного (когда) 16.02.2005г (запись в ЕГР № 25-25-01/021/2005-269 с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Приморские коммунальные системы», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице Исполнительного директора Воробьева Юрия Ивановича, действующего на основании Учредительного договора, с другой стороны, заключили настоящий Договор на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Общее собрание) от «19» 03 2009 г., принятого большинством голосов, о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением, находящимся в многоквартирном доме, по адресу: ул. Интернациональная, дом № 69 кв. 79.

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, санитарным содержанию и ремонту общего для домовладения имущества и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. 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.

1.5. Органом управления многоквартирным домом является Общее собрание. При участии Управляющего Общее собрание создает рабочие органы для достижения целей управления многоквартирным домом.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности. Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении № 2.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме 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, вентилей, 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.

1.2.3.2. 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 в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации.

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

2.4.1. Бесперебойное предоставление Собственнику услуг по вывозу мусора (включая крупногабаритный мусор).

2.4.2. Обслуживание и эксплуатация лифтов.

2.4.3. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственников с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ не входит в оплату за техническое обслуживание и текущий ремонт, за исключением нетрудоспособных лиц и пенсионеров, которым данные виды работ и услуг предоставляются Управляющим бесплатно):

- 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) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогретов, воздушных пробок, 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.

2.4.4. Перечень работ по техническому обслуживанию помещения (помещений) Собственника, предусмотренный п.п. 2.4.3 настоящего Договора, является исчерпывающим. Работы и услуги, не вошедшие в Перечень технического обслуживания помещения (помещений), указанных в п.п. 2.4.3 настоящего Договора, выполняются Управляющим по отдельному договору.

2.4.5. 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.

2.4.6. 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.

2.4.7. Капитальный ремонт и реконструкция осуществляются в пределах денежных средств, находящихся на накопительном расчетном счете многоквартирного дома. Допускается привлечение финансовых средств и ресурсов Управляющего по соглашению Сторон.

2.4.8. Инвестиционная деятельность Управляющего на модернизацию, реконструкцию и капитальный ремонт многоквартирного дома и придомовой территории может осуществляться за счет:

- собственных финансовых ресурсов и внутрихозяйственных резервов (прибыль, амортизационные отчисления, денежные накопления и сбережения, и другие);
- заемных финансовых средств (банковские и бюджетные кредиты, облигационные займы и другие средства).

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- 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;

- 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 и муниципальным правовым актом Думы г. Владивостока от 05.03.2008 г. № 16 - МПА «Правила благоустройства и санитарного содержания территории г. Владивостока».

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

3.1.5. 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 региональной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных за счет финансовых средств Фонда содействия реформирования ЖКХ;
- правовые консультации по вопросам ЖКХ;
- учреждение Территориального органа самоуправления (ТОС) в границах многоквартирного дома (нескольких многоквартирных домов);
- создание условий для содержания домашних животных.

3.1.6. 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.

3.1.7. 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.

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

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищные услуги, вывоз мусора и бытовых отходов.

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 Собственников 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 и заемные 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. Самостоятельно заключить договора на потребление холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) с исполнителями коммунальных услуг.

3.3.4. Ежемесячно вносить плату за жилищные услуги, оказываемые Управляющим, не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.5. 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.

3.3.6. 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.

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. 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 помещение, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за 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 и стоимость услуг Управляющего по управлению многоквартирным домом в многоквартирном доме.

4.4. При пролонгировании срока действия настоящего Договора размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется общим собранием с учетом предложений Управляющего и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.5. Собственник вносит плату на расчетный счет Управляющего не позднее 25 (Двадцать пять) числа месяца, следующего за расчетным.

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. 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.

6.1.1. 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 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.

6.2. 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, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением копии соответствующего документа;

- принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

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 подп. «а» подп. 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 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. Если Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющего признается неудовлетворительной, Управляющему выносится предупреждение и дается 2 месяца для улучшения работы.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с « ___ » _____ 2009 г.

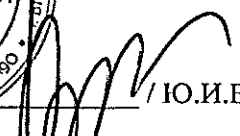

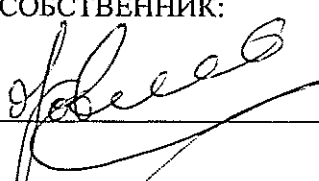
8.2. Договор заключается сроком на 1 (один) год.

8.3. Датой истечения срока Договора является « ___ » _____ 2010 г.

8.4. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 7 настоящего Договора.

8.5. 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: ООО «Приморские коммунальные системы» Адрес юридический: 690012, г. Владивосток, Фастовская, 14. тел. 27-29-47, 27-40-57. Аварийная служба: 60-25-07 Банковские реквизиты: ИНН/КПП 2537068627/253701201 Р/с 40702810750260160017 в филиале 0166 Приморского ОСБ К/с 30101810800000000981</p>	<p>СОБСТВЕННИК: ФИО <u>Яковлев Евгений Александрович</u> Паспортные данные <u>сер. 05 03</u> <u>№ 465 464</u> Выдан: <u>29.05.2003г. Первомайск. РУВД г. Владивосток</u> адрес регистрации, тел. <u>28-32-94</u> <u>г. Владивосток ул. Интернационал</u> <u>д. 69 кв. 79</u></p>
<p>Исполнительный директор ООО «ПримКомСистемы»:  М.П.  / Ю.И. Воробьев/</p>	<p>СОБСТВЕННИК:  , <u>Яковлев Е.А.</u></p>

