

Договор № управления многоквартирным домом

п.Ханымей

« _____ » _____ 2015г.

Граждане – собственники жилых помещений МКД дома № кв. п.Ханымей Пуровского района ЯНАО (согласно списку, приведенному в Приложении № 1 к настоящему договору), собственники жилых помещений, именуемые в дальнейшем Заказчики, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью строительная компания «Север Строй», в лице директора Яшина Сергея Петровича, действующей на основании Устава ООО СК «Север Строй», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Собственники поручают, а Управляющая организация за плату принимает на себя обязанности по управлению многоквартирным домом (далее – МКД), расположенным по адресу: ЯНАО, Пуровский район, п.Ханымей, кв _____, д. _____, в соответствии с решением общего собрания собственников, оформленным протоколом общего собрания от « _____ » _____ 2015г.

Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в указанном МКД, в пределах денежных средств, собранных Собственниками и полученных Управляющей организацией на эти цели.

1.2. Высший орган управления МКД - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между собраниями организационные вопросы решает Председатель Совета или Совет дома, избранный общим собранием Собственников и представляющий интересы Собственников по вопросам управления общим имуществом МКД.

1.3. Собственниками (нанимателями), принято решение, о продлении договорных отношений с ОАО «Ямалкоммунэнерго» в рамках заключенных договоров на поставку коммунальных ресурсов, а также заключение собственниками самостоятельно иных договоров со специализированными организациями (вывоз ТБО с придомовой территории и т.д.), не касающихся содержания и ремонта общего имущества, согласно протокола общего собрания собственников помещений в МКД от « _____ » _____ 2015года.

1.4. Общее имущество в данных многоквартирных домах:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмстка в цоколь;
- несущие и ограждающие несущие конструкции дома, наружные стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования: подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, коридоры, вестибюли проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- общедомовые приборы учета холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, отопления;
- теплоизоляции систем теплоснабжения, разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы.

Граница и размер земельного участка определяется в соответствии с требованиями земельного законодательства о градостроительной деятельности.

1.5. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником жилого/нежилого помещения является:

- по строительным конструкциям со стороны Собственника – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, со стороны Управляющей организации – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках. Индивидуальные приборы учета энергоресурсов не принадлежат к общему имуществу дома;
- на системе канализации и вентиляции со стороны Управляющей организации – плоскость раструба тройника или крестовины стояка, расположенного в помещении. Тройник, крестовина транзитного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование - Собственник;

Индивидуальный электросчетчик, электроплита не принадлежат к общему имуществу. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник;

1.6. Собственники и граждане, занимающие жилые помещения по договорам социального найма и договорам найма муниципальных жилых помещений (далее – наниматели) обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

1.7. Вопросы капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме не являются предметом настоящего договора и регулируются отдельным договором, заключенным между Сторонами.

2. Обязанности и права Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 5 к настоящему Договору с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядка их оказания, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 года № 290. Перечень работ и услуг может быть изменен с учетом рекомендаций Управляющей организации общим собранием Собственников.

2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от Собственников (нанимателей), заявки по телефону диспетчера: **8(922)092-00-96, 8(922)465-65-22- круглосуточно**, своевременно устранять аварии на общем имуществе МКД. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты в течение 12 часов.

2.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников (нанимателей), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника (нанимателя) информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

Обеспечить не реже 2 раз в месяц личный прием должностным лицом Управляющей организации Собственников (нанимателей) по вопросам управления МКД в офисе Управляющей организации, расположенном по адресу: **п.Ханымей, ул.Мира д.62 (далее - офис)**.

2.1.6. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения (й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением (ями) в МКД, время доступа в помещение (я), а при невозможности согласования направить Собственнику или лицу, пользующемуся его помещением (-ями), уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения (й). В аварийных ситуациях доступ к помещению должен быть предоставлен немедленно.

2.1.7. Направлять нанимателям и собственникам жилых помещений в многоквартирном доме платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему Договору в срок не позднее 10 числа каждого месяца, следующего за подлежащим к оплате периоду за жилищные услуги в МКД.

2.1.8. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.1.9. Обеспечить ведение учета объемов произведенных работ и оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД и придомовой территории.

2.1.10. Своевременно подготавливать общее имущество в многоквартирных домах, санитарно-техническое и иное оборудование, находящихся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.1.11. Представлять Собственникам годовой отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества в МКД в 1 квартале текущего года за прошедший год. Один экземпляр Отчета предоставляется уполномоченному по дому, либо размещен на доске объявлений, второй экземпляр размещается на информационных стендах в офисе Приложение № 9.

2.1.12. Вести и хранить переданную Управляющей организации техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.1.13. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии решения общего собрания Собственников за дополнительную плату, в размере, утвержденном общим собранием Собственников, в том числе:

- заключать и сопровождать договоры на право пользования общим имуществом МКД, при этом собранные средства расходуются в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений в МКД;

- заключать договоры страхования объектов общего имущества в МКД.

2.1.14. Осуществлять проведение технических осмотров МКД с составлением перечня требуемых работ по текущему и капитальному ремонту.

2.1.15. Выполнять диспетчерские функции по приему заявок от населения.

2.1.16. Осуществлять начисление и сбор платы за жилое помещение или заключить договор со специализированной организацией, осуществляющей деятельность по начислению платы за жилое помещение и (или) приему платежей за жилищные услуги.

2.1.17. Осуществлять работу с собственниками и нанимателями помещений в многоквартирных домах по обеспечению своевременной оплаты за работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, включая претензионную работу, а также обращения с соответствующим иском заявлением в суд.

2.1.18. Принимать участие в комиссиях, создаваемых при Администрации поселка Ханымей.

2.1.19. Осуществлять контроль за исполнением гражданами Правил пользования жилыми помещениями.

2.1.20. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ямало-Ненецкого автономного округа, муниципальными правовыми актами.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником (нанимателем) своих обязанностей по настоящему Договору.

2.2.2. Предъявлять требования к Собственнику (нанимателю) по своевременному внесению платы за жилищные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней). В случае невнесения вышеуказанных платежей свыше трех месяцев к неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

2.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений Собственника, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

2.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника, контролировать состояние внутриквартирных приборов учета и оборудования.

2.2.5. Ежемесячно после окончания срока внесения платы за жилищные услуги вывесить на информационных стендах информацию по жилым помещениям, собственники (наниматели) которых несвоевременно и (или) не полностью внесли плату за жилищные услуги.

2.2.6. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственником или лицом, пользующимся его Помещением, время в занимаемое им Помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, электро-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля) для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.7. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) лиц, пользующихся Помещением, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое Помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

2.2.8. Размещать рекламу на платежных документах и информационных стендах.

2.2.9. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим Договором.

2.2.10. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

2.2.11. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим Договором.

2.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Договором.

2.3. Собственники (наниматели) обязаны:

2.3.1. Соблюдать Правила проживания и содержания общего имущества дома, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

2.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

2.3.3. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых инженерных систем, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и исполнителей.

2.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

2.3.5. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

2.3.6. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.7. Уведомлять Управляющую организацию в 5-дневный срок об изменении количества проживающих человек в жилом помещении. В случае смены Собственника помещения сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации Договор купли-продажи помещения и другие документы, подтверждающие смену Собственника.

2.3.8. При планировании отсутствия в помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах холодной и горячей воды, отключать от сети бытовые электроприборы, за исключением приборов, для нормальной работы которых необходимо постоянное питание от источников электрической энергии (холодильников, морозильных камер и т.п.).

2.3.9. Ежемесячно, до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату по платежным документам, предоставляемым Управляющей организацией. Неиспользование Собственником помещения общего имущества дома не является основанием для невнесения платы за услуги.

2.3.10. При проведении работ по ремонту, переустройству и (или) перепланировке жилого помещения обеспечить за свой счет вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

2.3.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

2.4. Собственник (наниматель) имеет право:

2.4.1. На своевременное и качественное получение жилищных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим Договором.

2.4.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в принятии решений при изменении планов работ.

2.4.3. На снижение платы за жилищные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном Правительством РФ.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых жилищных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

2.4.5. Получать сведения о состоянии расчетов за жилищные услуги.

2.4.6. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации в части выполнения ее функций и полномочий, предусмотренных настоящим Договором.

2.4.7. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником (нанимателем) в течение 30 календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав.

2.5. Собственник (наниматель) вправе по своему выбору:

2.5.1. Оплачивать жилищные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

2.5.2. Поручать другим лицам внесение платы за жилищные услуги вместо себя любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и Договору;

2.5.3. Осуществлять предварительную оплату жилищно-коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

2.6. Собственники (наниматели) не вправе:

2.6.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников (нанимателей).

2.6.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя.

2.6.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.

2.6.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

2.6.5. 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.

2.6.6. Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3. Размер и порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Порядок определения цены

3.1. Собственник (наниматель) производит оплату в рамках настоящего Договора за следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества МКД;
- управление МКД;

3.2. Цена определяется как сумма ежемесячных платежей за жилищные услуги, которые Собственник (наниматель) обязан оплатить Управляющей организации в период действия настоящего Договора.

3.3. Стоимость работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в МКД. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется исходя из стоимости обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, указанной в приложении № 1 к настоящему Договору и составляет **руб. с 1 кв.м. площади помещения в месяц.**

3.4. Собственник (наниматель) производит оплату услуг, предусмотренных настоящим Договором, по платежному документу до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим, на расчетный счет, указанный в платежном документе.

3.5. Услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества оказываются Управляющей организацией в пределах собранных средств. Недопоставка услуг, связанная с неплатежами Собственника (нанимателя), не является основанием для перерасчета платежей.

3.6. Управляющая организация вправе с согласия общего собрания Собственников заключать возмездные договоры с третьими лицами, направленные на получение дохода от использования общего имущества Собственников.

3.7. Неиспользование помещений Собственником (нанимателем) не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества.

3.8. Собственник (наниматель) не вправе требовать изменения размера платы, если оказание

предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.9. Собственник (наниматель) вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

3.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

3.11. Размер платы за жилищные услуги утверждаются общим собранием Собственников ежегодно перед началом финансового года с учетом предложений Управляющей организации, (индексации роста цен) на основании данных территориального органа федеральной службы государственной статистики. В случае если общим собранием размер платы за жилищные услуги не установлен, тарифы на жилищные услуги индексируются исходя из фактически установленного Правительством РФ размера инфляции.

4. Ответственность Сторон

4.1. Ответственность Управляющей организации:

4.1.1. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и Правил содержания общего имущества многоквартирного дома.

4.1.2. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за нарушение качества услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.3. Управляющая организация обязана обеспечить исполнение обязательств по договору управления в случае неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств, причиненного общему имуществу Собственников. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией самостоятельно и мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности, безотзывная банковская гарантия и залог депозита.

4.1.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД Управляющая организация не несет ответственности за качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

4.1.5. Управляющая организация не несет ответственности за ухудшение состояния общего имущества МКД вследствие недостаточного (неполного) финансирования Собственниками (нанимателями) необходимых затрат на содержание и ремонт.

4.1.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине собственников.

4.2. Ответственность Собственников (наниматели):

4.2.1. Собственники (наниматели) несут установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

- невнесение или несвоевременное внесение платы за содержание и ремонт общего имущества МКД.

4.2.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилищные услуги Собственник (наниматель) обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Собственник (наниматель) несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при выявлении факта порчи общего имущества в МКД или порчи имущества других Собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.4. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме требования по Договору могут быть изменены. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам (нанимателям) жилых помещений, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт общего имущества, предусмотренный Договором, должен

быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

4.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация несет полную материальную ответственность за возврат средств, полученных от Собственника (нанимателя), но не потраченных на услуги, предусмотренные Договором, на дату прекращения действия Договора.

5. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по договору

5.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственниками и (или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании Собственников помещений в МКД, в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями раздела 6 настоящего Договора;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

5.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), общему имуществу Собственников (нанимателей), а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником (нанимателем) своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя), представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

5.4. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причины и последствия недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя) в этом МКД, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

5.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя) акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один экземпляр вручается Собственнику (нанимателю) под расписку.

5.6. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств нанимателями, в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также ведение претензионной и исковой работы с нанимателями.

5.7. Собственники на общем собрании вправе принять решение о внесении изменений в приложение № 1 к настоящему Договору.

6. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

6.2. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.

6.3. Любые изменения Договора оформляются в письменном виде путем составления дополнительного соглашения.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

6.5. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из Собственников, имеющему право представлять интересы всех Собственников МКД. Независимо от причин расторжения договора Собственник (наниматель) и Управляющая организация обязаны

6.6. В случае расторжения настоящего Договора Собственник (наниматель) возмещает Управляющей организации затраченные средства на содержание и ремонт общего имущества дома в полном объеме. Управляющая организация остаток неиспользованных средств перечисляет на указанный Собственниками (нанимателем) счет.

7. Прочие условия

7.1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. Договор вступает в силу с **201** года и действует до **201** года.

7.3. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Договора управления продлеваются сроком на 3 (три) месяца в случае, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса РФ, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности:

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 (один) год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

7.4. Неотъемлемой частью договора являются:

Приложение № 1 - Список Собственников жилых помещений.

Приложение № 2 – Лист подписи настоящего договора Собственниками жилых помещений.

Приложение № 3 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4 - Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Приложение № 5 - Перечень услуг и работ по ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Приложение № 6 - Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору.

Приложение № 7 - Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом

Приложение № 8 – Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

Приложение № 9 – Форма ежегодного отчета управляющей организации перед собственниками.

8. Подписи и реквизиты

Управляющая организация: ООО СК«Север Строй» Юридический адрес: 629603, РФ, ЯНАО, г. Муравленко, ул. Ямальская д. 54 Почтовый адрес: 629603, РФ, ЯНАО, г.Муравленко, ул. Ямальская д. 54 тел. (34938) 24200 ИНН/КПП 8905055730/890501001 ОГРН 1138905002224, Р/ сч. 40702810021990008469 К/ сч. 30101810100000000639 БИК 047130639 «Запсибкомбанк» ОАО РКЦ Тюменский, г. Тюмень	Заказчики: Подписи Заказчиков – в приложении № 2 «Лист подписи настоящего договора Собственниками жилых помещений» к настоящему Договору.
---	--

Исполнитель:

Генеральный директор

ООО СК«Север Строй»

_____ С.П. Яшин



Промаслировано и прошпунуровано
листов
С.П. Яшин
ООО «Жидфонд»



Копия берта
Генеральный директор
ООО СК «СеверСтрой»

С. П. Яшин