

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ
по адресу: г. Тула ул. Макаренко д. 9-6

10 февраля 2014 г.

ООО «Новый город», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Шевелева В. Б., действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, являющийся(аяся) собственником жилого помещения (квартиры) № _____ общей площадью _____ кв. м., далее именуемое "Помещение", расположенное по адресу: _____ ул. _____, д. _____, на основании свидетельства о регистрации права собственности № _____ от _____, именуемый(ая) в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, вместе именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления Домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Доме, указанного в протоколе от 10 февраля 2014 г. № 7/н и хранящегося в Управляющей организации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для собственников помещений в Доме.

1.3. Стороны устанавливают отчетным финансовым периодом по настоящему Договору календарный год с 01 января по 31 декабря.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей компании услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, организация поставок 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, а также, представлять интересы собственников при наступлении гарантийных обязательств перед Застройщиком.

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 в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния 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 краях, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и противопожарной изоляции, 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) плановый осмотр МОП 2 раза в месяц. В случае утраты или непригодного к использованию общего имущества собственников жилых помещений, стоимость восстановления или замены данного имущества определяется путем вынесения предложений со стороны Управляющей компании по проведению работ и их стоимости на общее собрание собственников путем очного либо заочного голосования, если данные недостатки не являются гарантийными обязательствами Застройщика. В случае утверждения данных работ – включается в квитанцию на оплату ЖКУ отдельной строкой.

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) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

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

е) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

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

з) ремонт труб наружного водостока;

и) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснежавшего снега;
- посыпка территорий противогололедными материалами;
- подметание территорий в дни без снегопада;
- очистка урн от мусора;
- уборка контейнерных площадок;
- уборка МОП (влажная уборка подъездов 1 раз в неделю: тамбуры, лифты, лестничные клетки, холлы 1-16 этажей). Уборка холла при наличии строительного мусора на этаже не производится.

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий;
- очистка урн от мусора;
- промывка урн;
- уборка газонов;
- выкашивание газонов;
- поливка газонов, зеленых насаждений;
- уборка контейнерных площадок;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
- уборка МОП (влажная уборка подъездов 1 раз в неделю: тамбуры, лифты, лестничные клетки холлы 1-16 этажей). Уборка холла при наличии строительного мусора на этаже не производится.

2.2.3.4. Обслуживание мусоропроводов:

- профилактический осмотр мусоропроводов;
- мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников;
- удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников;
- устранение засоров.

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

2.2.3.6. Функционирование аварийно-диспетчерской службы в рабочие дни, выходные, праздничные – круглосуточно.

2.2.3.7. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п. п. 2.2, может быть изменен решением Управляющей организацией в соответствии с изменениями действующего законодательства и доведен до сведения собственников.

2.4. Перечень услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющая организация:

2.4.1. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

- а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;
- б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;
- в) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;
- г) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;
- д) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.

2.4.3. Прочие услуги:

- а) оформление лицевого счета, изменений в лицевом счете;
- б) выдача выписок из лицевого счета;
- в) оформление документов на регистрацию по месту жительства и пребывания;
- г) оформление документов на снятие с регистрационного учета;
- д) выдача справок, выписок из домовой книги;
- е) оформление карточек паспортного учета

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация, исходя из требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, с наибольшей выгодой для Собственника, в строгом соответствии с установленными для жилищно-коммунальной сферы государственными техническими регламентами, стандартами, правилами, нормами и нормативами, обязана:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение (канализация);
- в) электроснабжение;

- г) теплоснабжение от крышной котельной;
- д) газоснабжение котельной.

3.1.3. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.4. На основании проводимых в течение текущего года технических осмотров Дома готовить предложения по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома, планируемых Управляющей организацией на новый календарный год.

В срок до 1 ноября текущего года внести эти предложения на утверждение общего собрания собственников помещений в Доме. С этой целью Управляющая организация направляет совету дома пакет документов для ознакомления Собственников с предложениями по включению в перечень ремонта общего имущества дома (с указанием стоимости каждого вида работ).

3.1.5. Готовить ежегодный письменный отчет Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями. Предоставлять указанный отчет собственникам жилых помещений в Доме (через совет дома, информационные доски и пр.) для ознакомления в первом квартале года, следующего за отчетным.

3.1.6. Выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.7. Незамедлительно устранять аварии, приводящие к угрозе жизни, здоровью граждан.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника предоставлять копии лицевого счета, протоколов общих собраний собственников помещений в Доме и иных документов, имеющих отношение к данному Договору.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 1 месяца со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома, а в случае личного обращения - в момент обращения.

3.1.12. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником.

3.1.13. От своего имени заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров ресурсоснабжения, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг.

3.1.14. Информировать собственников помещений в Доме о заключении указанных в п. 3.1.13 договоров и порядке оплаты Услуг.

3.1.15. По заявлению Собственника выставлять платежные документы на предоплату Услуг Управляющей организации с последующей их корректировкой.

3.1.16. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в Договоре (приложение 3 к настоящему

у Договору), платежных документах, на досках объявлений или информационных стендах Дома.

3.1.17. Осуществлять допуск индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов самостоятельно или путем привлечения сторонних организаций

3.1.18. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направив ему письменное уведомление или известив через объявление размещенное на информационном стенде Дома о проведении работ внутри помещения, в котором указываются:

- предполагаемые дата и время работы;
- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента первоначального уведомления;
- вид работ, которые проводятся;
- сроки проведения работ;
- должность, фамилия, имя, отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.19. Исходя из существующих технических нормативов и требований, реального состояния общего имущества Дома, направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества Дома с указанием необходимого объема работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.20. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления такой оплаты, а также документы о начислении установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.21. На основании заявки Собственника в порядке и сроки, установленные в п.п. 6.2, 6.3 настоящего

Договора, направлять своего сотрудника для составления акта(ов) о не предоставлении или некачественном предоставлении Услуг и (или) нанесении ущерба общему имуществу Дома или помещению Собственника.

3.1.22. Не передавать и не разглашать в любой форме конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.23. В порядке, установленном законодательством Российской Федерации, взыскивать с собственников помещений задолженность по уплате коммунальных платежей и оплаты за содержания и эксплуатацию дома, а также ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.1.24. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в части исполнения Договора управления Домом), о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества Дома, порядке и условиях их предоставления, о стоимости данных услуг и работ, а также о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии - в любое время.

3.2.2. По мере необходимости, в заранее согласованное с Собственником время, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за Услуги и работы Управляющей организации, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений в Доме, принятому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3.2. В рамках исполнения настоящего Договора рассматривать любые предложения Управляющей организации и принимать по ним соответствующие решения в установленные сроки.

3.3.3. При отсутствии Собственника жилого помещения более 3 дней в квартире принадлежащей ему на праве собственности (аренды), сообщить в Управляющую компанию контактные данные лица, который сможет обеспечить контролируемый доступ в помещение для производства аварийных работ.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без разрешительной документации;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей мощность 25 А;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления на бытовые нужды;

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

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не складировать на контейнерных площадках строительный или иной крупногабаритный мусор.

ж) не допускать сброса веществ и предметов (туалетной бумаги, сельхозпродуктов, тряпок и пр.) в канализацию, которые могут засорять либо повреждать канализационный трубопровод и другие элементы канализации;

з) не использовать общее имущество Дома без решения общего собрания собственников помещений в Доме;

и) не допускать совершения любых действий, приводящих к причинению вреда общему имуществу Дома и (или) имуществу собственников помещений в данном Доме;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с законодательством Тульской области.

3.3.5. Предоставить Управляющей организации в течение 3 рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства следующие сведения:

а) о количестве граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих;

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих.

3.3.6. Обеспечить доступ работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в принадлежащее ему помещение для осмотра технического состояния инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Знакомиться с содержанием договоров, заключенных Управляющей организацией с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. В состав платежей по договору включаются: плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

В состав платы за жилое помещение для собственников помещений многоквартирного дома включены: плата за

содержание и текущий ремонт помещения, включающая в себя стоимость:

- услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД,
- эксплуатационные расходы и расходы на техническое обслуживание и содержание крышной котельной;

В состав платы за коммунальные услуги включена плата за горячее, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение крышной котельной в целях отопления.

4.2. Размер платы по содержанию и ремонту общего имущества Дома устанавливается общим собранием собственников помещений в Доме в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению, на срок не менее чем один год с учетом обоснованных предложений Управляющей организации и с учетом предписаний надзорных органов. Распределяется исходя из расчета на 1 м² общей площади занимаемого помещения.

4.3. Размер платы по управлению и содержанию общего имущества дома на текущий календарный год устанавливается в сумме 13 рублей 78 копеек за 1 кв. м. общей площади помещения. Размер платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение) устанавливается Комитетом Тульской области по тарифам или органами местного самоуправления, в соответствии с законодательством РФ. Размер платы за текущий ремонт устанавливается на основании перечня работ утвержденного общим собранием Собственников Дома, с ежегодным пересмотром, в зависимости от состояния общего имущества Дома.

4.4. Размер платы по содержанию и ремонту общего имущества, а также ее изменения, устанавливается ежегодно после внесения предложений Управляющей компании на рассмотрение Собственников на основании Решения общего собрания собственников помещения.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.6. Плата по настоящему договору вносится собственником помещений на счет Управляющей организации ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.7. Оплата по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией счета – извещения.

4.8. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: полное наименование Управляющей организации, её адрес, телефоны диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб, расчетный счет Управляющей организации, на который вносится плата, площадь помещения, количество зарегистрированных и (или) проживающих граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за Услуги Управляющей организации, с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета задолженности или переплаты Собственника за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

4.9. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы по настоящему договору.

4.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества Дома проводится только на основании решения общего собрания собственников помещений в Доме.

4.12. Решение общего собрания собственников помещений в Доме о капитальном ремонте общего имущества Дома (далее - решение) принимается с учетом предложений Управляющей организации.

4.13. Решение определяет необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация обязана потребовать от Собственника возмещения причиненного ущерба в добровольном порядке, а в случае отказа обратиться в суд с иском о взыскании реального ущерба.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника и общему имуществу Дома, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.4. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный жизни, здоровью, имуществу других Собственников или общему имуществу Дома, возникший в результате его действия или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.5. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный имуществу Дома, в случае несоблюдения Собственниками помещений требований, предусмотренных пунктом 3.3.4 настоящего Договора.

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

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником посредством:

6.1.1. Получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах в денежном и натуральном выражениях, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

6.1.2. Реализации прав Собственника, указанных в п.п. 3.4.1 и 3.4.2 настоящего Договора.

6.1.3. Подачи в устном и (или) письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

6.1.4. Участия Собственника и Управляющей организации в осмотрах общего имущества с целью определения технического состояния этого имущества и подготовки предложений по его ремонту.

6.1.5. Участия Собственника и Управляющей организации в осмотрах общего имущества с целью выявления неправомерного нахождения в местах общего пользования, т.е. без решения общего собрания собственников помещений в Доме, имущества Собственников и третьих лиц.

6.2. В случаях нарушения качества Услуг Управляющей организацией, причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Собственника и общему имуществу Дома составляется акт о нарушении условий.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из 3 человек, включая Собственника (нанимателя) помещения, представителя Управляющей организации, свидетеля (свидетелей).

Акт составляется не менее чем в 2 экземплярах. Один экземпляр акта вручается под подпись Собственнику (нанимателю) либо представляющему его лицу.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

- по инициативе Собственника в случае:

а) отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

б) принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания, подтверждающего правомерность принятого решения;

в) принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая компания не выполняет условий Договора;

- по инициативе Управляющей организации в случае:

а) если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за один месяц до расторжения Договора. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Управляющей организации; военные действия; террористические акты и иные независимые от Управляющей организации обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств; банкротство Управляющей организации;

б) собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

в) собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

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 уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать:

- со стороны собственников - в соответствии с принятым общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решением;

- со стороны Управляющей организации - в соответствии с ее решением.

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. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Сторон, возникших во время его действия и не исполненных к моменту его расторжения.

7.5. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения Договора.

7.6. Изменение и расторжение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном

жилищным и гражданским законодательством.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или связанные с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая компания может без дополнительного согласия собственника производить обработку и использование персональных данных для целей реализации прав собственника в сфере предоставления коммунальных услуг и технического обслуживания общего имущества дома.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор заключен и вступает в силу с «__» _____ 2013 года и действует до «__» _____ 2018 г.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора за 10 дней до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Все другие вопросы, не урегулированные данным Договором, решаются на основе законодательства Российской Федерации.

9.4. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющий
ООО «Новый город»
ОГРН 1077154008953
ИНН /КПП 7107502905/710701001
Р/с 40702810200640004835
БИК 044525219
к/с 3010180500000000219
Юридический адрес: 300045, г. Тула, ул.
Перекопская, д.1-а, оф.165
Сайт: новыйгороддом.рф



Директор _____

Собственник

(Ф. И. О.)
паспорт серии ____ № _____

(Кем выдан, дата выдачи, код подразделения)

Адрес регистрации места жительства:

Контактный телефон: _____

(Подпись (Расшифровка))