

г. Артем

« 9 » сентября 2014г.

Собственники помещений многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «Собственники помещений в МКД», расположенного по адресу: г. Артем ул. Ульяновская, 22 в лице председателя совета дома Киреевой Татьяны Даниловны, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Радуга», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Волосюка Александра Алексеевича, действующего на основании устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях согласованных с управляющей организацией.

1.2. Собственники помещений в МКД поручают, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, решать вопросы пользования общим имуществом МКД.

1.3. Состав и техническое состояние общего имущества Собственников помещений в МКД отражены в акте, составляемом при приемке-передаче дома в управление управляющей организации.

1.4. Собственники помещений в МКД в соответствии с решением общего собрания доверяют Председателю Совета дома: подписывать акты выполненных работ, контролировать исполнение Управляющей организацией своих обязательств.

1.5. Собственники помещений в МКД обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором.

2. Обязанности и права сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников помещений в МКД.

2.1.3. Представлять интересы Собственников помещений в МКД по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.1.4. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома.

2.1.5. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

2.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений в МКД и принимать соответствующие меры.

2.1.7. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц производить начисление платежей, установленных в разделе 3 договора, обеспечивая выставление счетов Собственникам помещений в срок до 27 числа оплачиваемого месяца.

2.1.8. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц производить сбор установленных в разделе 3 договора платежей.

2.1.9. Предоставлять Собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора управления за год в течение первого квартала следующего года (в объемных показателях по перечню работ).

Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных работ и услуг, а также сумма средств накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества, остаток текущих средств на конец отчетного года.

2.1.10. Ежемесячно оформлять акты выполненных работ.

2.1.11. В случае предоставления услуг ненадлежащего качества произвести перерасчет платы за услуги.

В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить председателя совета МКД. В случае если такие работы и услуги могут быть выполнены позже, предоставить информацию о сроках их выполнения, а при невыполнении произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.12. По требованию Собственников производить сверку платы за содержание и управление, выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором.

2.1.13. Не менее чем за три дня до начала ремонтных работ внутри помещения Собственника, согласовать с ним время доступа в помещение.

2.1.14. На основании заявки Собственника помещения направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в МКД или имуществу собственника.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Ограничивать предоставление услуг по договору в случае просрочки оплаты за оказанные услуги более трех месяцев.

2.2.3. Оказывать платные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

2.2.4. Информировать Собственников помещений в МКД путем размещения соответствующей информации на входных дверях каждого подъезда и на информационных стендах дома

2.3. Собственники помещений в МКД обязуются:

2.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные им по договору услуги.

2.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственников помещений в МКД по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников помещений в МКД или иных Пользователей во всех организациях).

2.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- соблюдать правила пожарной безопасности, не допускать загромождения проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- другие требования действующего законодательства.

2.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащие им помещения представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра общего имущества многоквартирного дома и выполнения работ по ликвидации аварий.

2.3.5. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках настоящего договора.

2.3.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией и без получения разрешительных документов в установленном законом порядке.

2.3.7. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве, принадлежащих Собственникам помещений в МКД, руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

2.3.8. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

2.3.9. Ежегодно принимать на общем собрании собственников перечень необходимых работ и утверждать тарифы на текущий год.

2.3.10. Через уполномоченного представителя собственников в 5-ти дневный срок подписывать акты выполненных работ, оформленных Управляющей организацией, и возвращать 1 экземпляр Управляющей организации.

3. Цена и порядок расчетов

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг установлены решением общего собрания собственников помещений. Изменение перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества осуществляется по соглашению сторон.

Размер платы за содержание и ремонт определяется общим собранием Собственников с учетом предложений Управляющей организации. При отсутствии соответствующего решения Собственников размер указанной платы рассчитывается Управляющей организацией в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.1. Плата за жилые помещения в рамках Договора включает в себя следующие услуги:

- плату за содержание и ремонт, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, утилизацию бытовых отходов.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент заключения договора составляет – 23,49руб./кв.м (мес.).

3.3. Оплата Собственниками МКД оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставления платежных документов гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем и собственникам и пользователям нежилых помещений - до 01 числа текущего месяца.

3.4. Срок внесения платежей:

- до 25 числа месяца, следующего за истекшим, - для граждан, проживающих в жилых помещениях;
- до 10 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для собственников и пользователей нежилых помещений.

3.5. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, Собственники МКД на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа по дополнительным объемам для собственников помещений в МКД рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственниками помещений в МКД в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платежи должны быть внесены собственниками помещений в МКД не позднее 10 дней со дня выставления счета.

3.6. Изменение размера оплаты в период действия договора, не требует переоформления договора, оформляется дополнительным соглашением.

3.7. Не использование помещений не является основанием невнесения платы по договору.

4. Ответственность сторон

4.1. При нарушении собственниками помещений в МКД или иными Пользователями обязательств, предусмотренных договором, Собственники помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.2. Собственники помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.3. В случае причинения убытков Собственникам помещений в МКД по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.4. При досрочном расторжении договора по инициативе Собственников помещений в МКД, убытки, понесенные Управляющей организацией вследствие такого расторжения, подлежат возмещению Собственниками помещений в МКД.

4.5. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации.

4.7. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

4.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Особые условия

5.1. 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.

5.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственниками помещений в МКД в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

5.3. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников помещений в МКД по отдельному договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме.

5.4. Если в срок, указанный в п. 2.3.9 Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёма работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

5.5. Собственник муниципального имущества уступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

5.6. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.7. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение 10 дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

5.8. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива в течение календарного года не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

5.9. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через уполномоченных представителей, определенных решением общего собрания.

6. Форс-мажор

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор вступает в силу с «9» июня 2014 г. Срок действия настоящего договора составляет 5 (пять) лет с момента его вступления в силу.

Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, за исключением размера платы, который определяется в соответствии с разделом 3 настоящего договора, если ни одна из сторон за два календарных месяца до наступления даты окончания договора не заявит о своем намерении расторгнуть данный договор. Договор может быть пролонгирован многократно.

7.2. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.3. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Реквизиты сторон:

Председатель Совета МКД, расположенного по адресу г. Артем Ульяновская, 22 <i>Киселева Т.Д.</i> Подписи собственников в соответствии с приложением к настоящему договору	Управляющая организация: ООО «Радуга» Приморский край г. Артем ул. Фрунзе, 36 Тел/факс: (42337) 4-36-68. р/с 40702810000060830901 ОАО АКБ «Приморье» г. Владивосток К/с: 30101810800000000795, БИК: 040502795 ИНН/КПП: 2502030926/250201001 <i>Волосюк А.А.</i>
---	---