ДОГОВОР № Д16/14
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

пгт. Шерегеш «03» марта 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Кодряну Ирины Александровны, действующее на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Таштагольский р-он, пгт. Шерегеш, ул. Дзержинского, дом № 16 (далее - Многоквартирный дом), согласно списку собственников (Приложение № 2 к Протоколу № 1 от «19» февраля 2014 г. общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), именуемые далее «Собственники помещений», с другой стороны заключили настоящий Договор на оказание услуг по управлению многоквартирным домом (далее – Договор):

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании: решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, указанных в Протоколе № 1 от «19» февраля 2014 г. и хранящегося по адресу: Кемеровская область, Таштагольский район, пгт. Шерегеш, ул. Дзержинского, д. 21, кв. 16.

1.2. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.4. В рамках настоящего Договора Управляющая организация обязуется оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Собственникам помещений, а также членам их семей и нанимателям жилых и нежилых помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского законодательства РФ, другими нормативными и правовыми актами.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники помещений передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению Многоквартирным домом, а именно:

2.1.1. Выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственников помещений.

2.1.2. Представление интересов Собственников помещений в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту (а в случае принятия Собственниками помещений соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту) самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников помещений договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

2.1.4. Контроль и требование исполнения обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам помещений жилищных, коммунальных и прочих услуг.

2.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных по заключенным договорам.

2.1.6. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника.

2.1.7. Организация начисления, сбора и перерасчета платежей Собственников помещений за содержание, текущий и капитальный ремонт и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.1.8. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.9. Подготовка предложений Собственникам помещений по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

2.1.10. Проверка технического состояния общего имущества.

2.1.11. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества.

2.1.12. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.1.13. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников помещений на действие (бездействие) Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организация.

2.1.14. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.1.15. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

2.1.16. Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками. Вознаграждение Управляющей организации за ведение договора аренды составляет 25% от арендной платы.

2.2. Содержание и ремонт общего имущества осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнями работ и услуг, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору, которые могут быть изменены по соглашению сторон.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, определяется ст. 36 ЖК РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности Приложение № 2 к настоящему Договору.

2.4. Оказание прочих услуг Собственникам на основании отдельных соглашений за счет и от имени Собственников помещений.

2.5. Представлять интересы Заказчика в суде, органах государственной и муниципальной власти без специальных доверенностей.

2.6. Настоящий Договор является договором смешанного вида.

3.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Принять полномочия по управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п.1.2. настоящего Договора.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно - диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников помещений либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений, немедленно при наличии в журнале регистрации аварийных заявок полного адреса и фамилии обратившегося.

3.1.3.Проинформировать Собственников помещений о телефонах аварийных служб и о порядке подачи аварийной заявки в диспетчерскую службу во избежание ложных вызовов со стороны Собственников.

3.1.4. Организовать прием платежей за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома от Собственников помещений, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда.

3.1.5. Организовать работу по предоставлению мер социальной поддержки, льгот и субсидий по оплате за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.6. Информировать Собственников помещений и других получателей услуг о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей.

3.1.7. Представлять отчет о выполнении Договора (в том числе отчет о финансово-хозяйственной деятельности) ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Отчет предоставляется Совету многоквартирного дома.

3.1.8. Вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению Многоквартирным домом.

3.1.9. Представлять интересы Собственников помещений и лиц, пользующихся принадлежащими на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору перед собственниками и третьими лицами.

3.1.10. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования указаны в Постановлении Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".

3.1.11. Вести техническую документацию на строения, инженерные сооружения, объекты благоустройства, обеспечивающую учет общего имущества Многоквартирного дома и передать ее и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора (по окончании срока его действия или расторжения) Собственниками жилья.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений.

3.2.3. Исполнять обязательства по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, Указанные в Приложении №1 к настоящему Договору, только при наличии денежных средств на выполнение работ.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскать с виновных сумму неплатежей и ущерб, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить, к окончанию года с момента начала действия Договора, предложения, общему собранию Собственников помещений в Многоквартирном доме, по установлению размера платы за содержание и ремонт, принадлежащего им общего имущества, на основании, предлагаемого собранию, перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год, а также предложения по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.6. Проверять соблюдение требований законодательства РФ при проведении ремонтов перепланировок и переоборудований собственниками Многоквартирного дома и информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.7. 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.

3.2.8. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых жилищных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.), до конца финансового года и при составлении сметы расходов на последующий год могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему

ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидаций аварий. 25% средств, полученных в результате экономии используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

3.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, Кемеровской области и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию Многоквартирного дома и другие.

3.2.10. Увеличивать в зависимости от ситуации предельные сроки устранения неисправностей.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

4.1. Собственники помещений обязаны:

4.1.1. Передать полномочия Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора.

4.1.2. В соответствии с п. 5.2 своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством.

4.1.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие его права на льготы и лиц, пользующихся его помещением (ями).

4.1.4. Соблюдать правила пользования жилым помещением, правила содержания общего имущества Собственников Многоквартирного дома, обеспечивать его сохранность и поддерживать состояние, а также соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

д) не допускать производства в помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

е) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 ч до 7.00 ч (при производстве ремонтных работ – с 8.00 ч до 20.00 ч);

ж) согласовать с Управляющей организацией проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений;

з) принимать меры воздействия к владельцам личного автотранспорта, нарушающим правила парковки и благоустройство придомовой территории;

и) соблюдать права, свободы и законные интересы других Собственников помещений;

к) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг.

4.1.5. Нести ответственность за работы, производимые третьими лицами, привлеченными Собственниками помещений, и наносимый при этом ущерб.

4.1.6. Предоставлять Управляющей организации необходимую документацию для выполнения обязательств в рамках данного Договора в трехдневный срок.

4.1.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно - технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

4.1.8. При возникновении аварий и неисправностей на инженерных сетях и оборудовании общего имущества Многоквартирного дома немедленно сообщить в диспетчерскую службу по

телефону **8-960-924-24-14** в порядке, установленном в п. 3.1.2 настоящего Договора. В противном случае обязанность возмещения ущерба определяется с учетом вины Собственников помещений.

4.1.9. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в поселке более 24 часов.

4.1.10. Решением общего собрания Собственников Многоквартирного дома выбрать Председателя совета многоквартирного дома и наделить его полномочиями на подписание актов, в том числе выполненных работ и оказанных услуг, с правом привлечения к приемке работ и услуг членов совета многоквартирного дома, контролировать исполнение обязательств, актировать факты не предоставления услуг или не выполнения работ.

4.1.11. Ознакомить всех совместно проживающих с ними граждан с условиями настоящего Договора.

4.1.12. В течение 3 (трех) дней государственной регистрации права собственности на помещение проинформировать Управляющую организацию о получении такого права, а при отчуждении помещения лицам в течение 3 (трех) дней с момента передачи права собственности на помещение обеспечить заключение с ними договора управления многоквартирным домом на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией.

4.1.13. 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.

4.1.14. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

4.1.15. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

4.1.16. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

4.1.17. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

4.1.18. Сообщать Управляющей организации об общих собраниях Собственников помещений за десять дней до проведения данных собраний, в случае если на обсуждение будут поставлены вопросы относящиеся, к данному Договору.

4.1.19. Утверждать планы текущего ремонта Многоквартирного дома.

4.1.20. В случае не запланированного Управляющей организацией текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома по определенному объекту, Собственники помещений обязаны сами произвести ремонт данного объекта, если данный объект может причинить ущерб.

4.2. Собственники помещений имеют право:

4.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях). Осуществлять контроль могут только Собственники помещений, исполняющие надлежащим образом обязанность по внесению платежей на содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

4.2.2. Указывать Управляющей организации на недостатки, нарушения в содержании и ремонте Многоквартирного дома.

4.2.3. Требовать от Управляющей организации обеспечить содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в объемах соразмерно суммам поступивших платежей.

4.2.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.7 настоящего Договора.

4.2.5. Поручить вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

4.2.6. Требовать смены подрядчика, выполняющего работы по данному договору.

5. СТОИМОСТЬ РАБОТ (УСЛУГ) МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Стоимость работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению, и утверждаются решением общего собрания собственников Многоквартирного дома (приложение № 2 от «19» февраля 2014 г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в форме заочного голосования) на текущий год. Если Собственники помещений на своем общем собрании до конца года не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Таштагола, до принятия соответствующего решения Собственниками помещений на соответствующий год. Если Собственники утвердили стоимость работ на определенный период, то применяется утвержденная стоимость.

5.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома вносится ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем в Расчетно-кассовый центр МП «Управление коммунально-жилищного хозяйства», по адресу: г. Таштагол, ул. Поспелова, д. 20, или пгт. Шерегеш, ул. Советская, д. 8. Плата вносится вне зависимости от того, сделала ли Управляющая организация, что - либо по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома за истекший месяц.

5.3. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

5.4. 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.

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

5.6. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме производится за счет Собственников при принятии отдельного решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме. Решение общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома принимается 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. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме. При переходе права собственности на помещение в Многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома.

5.7. По согласованию с Управляющей организацией Собственник может погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к Многоквартирному дому, а также другими работами в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.8. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается

пропорционально доли собственности в общем имуществе Многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником или иным Пользователем 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.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Управляющая организация не несет ответственности, если неисполнение обязательств по Договору возникло в результате:

- стихийных бедствий, военных действий и иных форс-мажорных обстоятельств, которые не зависят от воли Сторон;
- противоправных (умышленных и (или) неумышленных) действий лиц, проживающих или использующих жилой фонд, нежилые помещения, входящие в состав общего имущества Многоквартирного дома;
- нарушения Собственниками помещений п. 3.2.3 и п. 4.1.8 настоящего Договора.

6.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

6.3. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за Собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.4. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

6.6. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.7. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств с момента вступления Договора в силу.

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

6.9. Управляющая организация несет материальную ответственность по обязательствам Обслуживающих организаций.

6.10. Управляющая организация не несет ответственность за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.11. Собственники несут полную материальную ответственность за ущерб перед Управляющей организацией и (или) третьими лицами, возникший в результате не проведения общего собрания Собственников и (или) непринятия решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, а также при неисполнении решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, если Управляющая организация информировала Собственников о необходимости проведения такого ремонта.

6.13. В случае необходимости выполнения капитального ремонта дома, Управляющая организация вносит предложение о его проведении на общее собрания Собственников помещений. При отказе Собственников произвести оплату по статье «капитальный ремонт», Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и

текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, и вся ответственность возлагается на Собственников помещений Многоквартирного дома.

6.14. Управляющая организация несет ответственность только за реальный ущерб.

6.15. 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 Российской Федерации.

7. КОНТРОЛЬ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещений путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

7.2. Управляющая организация при получении письменного обращения Собственников помещений проводит проверку качества работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, по результатам проверки составляется акт и дается ответ об устранении нарушений в исполнении обязательств Управляющей организации по данному договору.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1 Стороны имеют право по взаимному дополнительному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий Договор, все дополнительные соглашения должны быть утверждены решением собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

8.2.1. По инициативе Собственников помещений в случае, если Управляющая организация не обеспечивает содержание и ремонт общего имущества на надлежащем уровне в течение трех месяцев, за исключением таких случаев, когда неисполнение обязательств возникло в результате п. 6.1 настоящего Договора.

8.2.2. По инициативе Управляющей организации в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- Собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора на оказание услуг по управлению Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- Собственниками помещений в течение двух месяцев оплачивается менее 50 % от стоимости Договора в срок, указанный в п.5.2 Договора.

8.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников помещений должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

8.5. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

8.6. При принятии 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 один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с «03» марта 2014 г.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

10. ПРОЧИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1. 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 по заявлению одной из Сторон.

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

10.3. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

10.4. Настоящий Договор с подписями Собственников помещений составлен в одном экземпляре, который хранится у Управляющей организации. По заявлению экземпляры договора, выдаются каждому Собственнику помещения (квартиры).

10.5. Информирование собственников помещений происходит с помощью размещения соответствующего объявления в каждом подъезде на первом этаже на видном месте или в средствах массовой информации.

10.6. Решение об организации общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома принимается Собственниками самостоятельно, с обязательным уведомлением Управляющей организации.

10.7. Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги только в рамках настоящего договора. При принятии определенного решения Собственниками помещений виды оказываемых работ и услуг может изменяться.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация Общество с ограниченной ответственностью « Комфорт» Юридический адрес: Кемеровская область, Таштагольский район, пгт. Шерегеш, ул. Дзержинского, д. 21, кв. 16. ИНН/КПП 4252005893/425201001 ОГРН 1134252001652 Директор ООО «Комфорт» _____ Кодряну И.А.	Собственники помещений Список собственников с данными и подписями собственников помещений прикладывается в форме Решения общего собрания собственников помещений (Приложение № 2 к Протоколу № 1 от «19» февраля 2014 г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Таштагольский район, пгт. Шерегеш, ул. Дзержинского, д. 16) Председатель Совета МКД _____ Головнина Н.М.

Приложения:

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
2. Состав общего имущества многоквартирного дома.
3. Границы эксплуатационной ответственности на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Граница раздела между общим и личным имуществом собственников помещений.