

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Ачинск

«23» августа 2012 года.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищник», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Ширяевой Тамары Александровны, действующей на основании Устава, с одной

именуемые в дальнейшем «Собственник(и)», с другой стороны,

заключили настоящий договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления и содержания, ремонта его общего имущества, инженерных систем и оборудования

мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления через Управляющую компанию.

1.2. Управляющая компания является единственной организацией, уполномоченной управлять Домом с прилегающей территорией. Прочие организации и/или физические лица могут выполнять какие-либо работы, имеющие отношение к общим коммуникациям или элементам конструкции жилого дома, только с письменного разрешения должностных лиц Управляющей компании.

1.3. Факт передачи в управление Дома с пакетом технической и другой документации Управляющей компании подтверждается настоящим договором, который имеет силу передаточного акта.

2. Предмет договора.

2.1. Управляющая компания обязуется по заданию Собственников в течение срока действия настоящего договора за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества жилого дома, предоставлять жилищно-коммунальные и иные услуги собственникам жилого помещения в виде квартиры № 43, общая площадь 155,80 кв.м., жилая площадь 111,60 кв.м., кол-во комнат 5 и лицам, пользующимся этим жилым помещением, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Адрес многоквартирного жилого дома: 662150 Красноярский край, г. Ачинск, микрорайон 9, ул. дом № 11.

2.3. Управление Домом включает:

-организацию работ с населением, подрядными, ресурсоснабжающими и специализированными организациями;
-ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, делопроизводство, регистрацию граждан, работу паспортного стола, и др.

2.4. Управляющая компания по заданию Собственника за плату исполняет работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Дома, содействует предоставлению коммунальных ресурсов (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а также предоставляет другие услуги, связанные с обслуживанием Дома (вывоз твердых бытовых отходов, обслуживание лифтов, приборов учета и др.).

2.5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

2.6. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

2.7. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 2.6 настоящего договора, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2.8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

3. Права и обязанности сторон

Права и обязанности Собственников:

3.1. Собственник имеет право:

3.1.1. Получать достоверную информацию о деятельности Управляющей компании с соблюдением сроков, установленных существующим законодательством.

3.1.2. Участвовать в составлении актов о нарушении условий договора, об авариях, о качестве предоставляемых коммуналь-

ных услуг, причинении вреда имуществу Собственника.

3.1.3. Требовать возмещения убытков (при установлении реального ущерба), причиненных по вине Управляющей компанией, в установленном порядке.

3.1.4. Принимать участие в решении оперативных вопросов, возникающих при оказании услуг и выполнении работ в рамках настоящего Договора по запросу Управляющей компании.

3.1.5. На своевременное и качественное получение услуг в соответствии с требованиями, установленными настоящим договором.

3.1.6. Получать дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей компанией, за свой счет.

3.1.7. Участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства.

3.1.8. На информацию о своих правах по получению услуг по содержанию общего имущества и коммунальных услуг и процедуре их защиты.

3.1.9. Обращаться с жалобой на действия или бездействие Управляющей компании в государственные органы, ответственные за контроль в сфере жилищной политики, а также на обращение в суды общей юрисдикции и арбитражные суды за защитой своих прав и интересов непосредственно или через представителя.

3.1.10. Требовать от Управляющей компании отчет о выполнении Договора.

3.1.11. Самостоятельно заключать договоры на поставку услуг электроснабжения.

3.1.12. Другие права, предусмотренные законом, иными правовыми актами и договорами.

3.2. Собственники обязаны:

3.2.1. Осуществлять оплату полученных жилищно-коммунальных услуг, предусмотренных данным договором в полном объеме и в установленные сроки в соответствии с п.4 настоящего договора. Передавать показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с 23 по 26 число каждого месяца.

3.2.2. 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 засорять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.2.3. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.2.4. Допускать в помещение уполномоченных работников Управляющей компании и исполнителей работ (с документальным подтверждением) для осмотра технического состояния жилого помещения и инженерных коммуникаций, снятия показаний приборов учета (водо-, электро-, теплосчетчиков) и для выполнения работ на оборудовании общего пользования в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.2.5. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем и др.

3.2.6. Бережно относиться к объектам благоустройства, оборудованию и техническим устройствам общего пользования. Использовать инженерные коммуникации строго по назначению. Не допускать попадания в канализационный стояк посторонних предметов, которые могут повлечь засорение канализационной системы. При обнаружении неисправностей помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Управляющей компании.

3.2.7. Сообщать Управляющей компании о замеченных неисправностях инженерного оборудования и конструкций здания, а также об открытых чердаках, ложах, входах в подвал, о проникновениях посторонних лиц в технические помещения.

3.2.8. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, не относящихся к общему имуществу.

3.2.9. Содержать в чистоте и порядке помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства.

3.2.10. Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения без получения соответствующего разрешения в порядке, установленном действующими нормативными актами. Уведомить Управляющую компанию о решении произвести перепланировку или переустройство жилого помещения.

3.2.11. Допускать в заранее согласованное Сторонами время в занимаемое помещение работников Управляющей компании, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в нем, для выполнения ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.12. Осуществлять оплату работ выполненных Управляющей компанией по устранению аварий на элементах систем отопления, холодного горячего водоснабжения принадлежащих Собственнику согласно акта выполненных работ подписанного представителями и Собственником (его законным представителем).

3.2.12. Исполнять решения общего собрания собственников.

3.2.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами, применительно к данному договору.

3.2.14. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на содержание общего имущества и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Права и обязанности **Управляющей компании:**

3.3. Управляющая компания вправе:

- 3.3.1. Самостоятельно распоряжаться денежными средствами, поступающими от Собственника, для выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.3.2. Самостоятельно (либо через уполномоченные организации) осуществлять сбор денежных средств Собственника за услуги и работы, предусмотренные данным Договором, на свои расчетные счета или в кассу.
- 3.3.3. Самостоятельно проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения взятых на себя обязательств по настоящему договору.
- 3.3.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации (водоотведения) и электроснабжения в помещении Собственника.
- 3.3.6. С согласия собственников предоставлять дополнительные услуги при условии полной оплаты данных услуг со стороны собственников. Денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации и используются ею самостоятельно.
- 3.3.7. Обращаться в Органы местного самоуправления с предложениями об инвестировании средств в объекты общего имущества Дома.
- 3.3.8. Подготавливать и представлять на рассмотрение собственникам помещений в Доме предложения по коммерческому использованию объектов общего имущества с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание.
- 3.3.9. В установленном законом порядке взыскивать с виновных лиц, ущерб, причиненный общему имуществу Дома.
- 3.3.10. Выполнять работы и услуги по содержанию, текущему ремонту самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц.
- 3.3.11. Осуществлять контроль деятельности подрядчиков, соблюдения подрядчиками уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров.
- 3.3.12. Требовать от нанимателей и собственников помещений в многоквартирном доме своевременного внесения платы за оказываемые услуги.
- 3.3.13. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилое помещение и коммунальные услуги, а также выполненных работ в рамках настоящего договора.
- 3.3.14. Сдавать в аренду подвальные, чердачные и иные помещения, а также их части, земельный участок, части крыш, относящиеся к общему имуществу, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
- 3.3.15. Обращаться к общему собранию собственников с предложением о наложении штрафных санкций при причинении одним из собственников ущерба общему имуществу многоквартирного дома.
- 3.3.16. Осуществлять целевые сборы по решению общих собраний собственников дома.
- 3.3.17. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.
- 3.3.18. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию, ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным.
- 3.3.19. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

3.4. Управляющая компания обязана:

- 3.4.1. Приступить к выполнению настоящего Договора в день его подписания.
- 3.4.2. Разрабатывать и реализовывать планы управления в соответствии с целями и задачами данного Договора.
- 3.4.3. Своевременно составлять и корректировать планы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома в пределах начислений, произведенных в соответствии с тарифами на указанные работы и услуги.
- 3.4.4. Выполнять собственными или привлеченными силами услуги и работы по содержанию общего имущества Дома установленного существующим законодательством уровня качества и в установленные сроки.
- 3.4.5. Выполнять собственными или привлеченными силами работы по текущему ремонту общего имущества Дома установленного существующим законодательством уровня качества и в установленные сроки.
- 3.4.6. От своего имени заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.4.7. Контролировать деятельность исполнителей (подрядчиков и ресурсоснабжающие организации) по уровню качества, состава и объема работ и услуг; по своевременности их выполнения.
- 3.4.8. Обеспечивать непрерывную круглосуточную связь с аварийно-диспетчерской службой, регистрацию и своевременное исполнение заявок Собственника, связанных с исполнением настоящей Договора.
- 3.4.9. Производить аварийно-восстановительные работы в установленные существующими нормами и правилами сроки. Принимать меры по устранению причин аварий на объектах общего имущества Дома.
- 3.4.10. Поддерживать в необходимом санитарном состоянии все технические помещения Дома и прилегающую территорию, относящиеся к общему имуществу.
- 3.4.11. Принимать меры по исключению допуска в технические помещения посторонних лиц и лиц, не имеющих соответствующего допуска.
- 3.4.12. Вести регистрационный учет граждан, выдавать справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 3.4.13. Вести лицевой счет Собственника. Своевременно, не позднее 5 числа каждого месяца, предъявлять ему к оплате счет-квитанцию по жилищно-коммунальным услугам через почтовый ящик. По требованию Собственника выдавать выписки из лицевого счета Собственника в течение 5 дней.

3.4.14. Вести лицевой счет Дома для учета платежей всех жителей, их льгот, субсидий, дотаций на оплату жилья и коммунальных услуг.

3.4.15. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления актов о нарушении условий договора, об авариях, о качестве предоставляемых жилищно - коммунальных услуг, причинении вреда имуществу Собственника.

3.4.16. Обеспечивать своевременную оплату работ и услуг собственниками путем принятия соответствующих законных мер по взысканию задолженности, образующейся при несвоевременном внесении платежей за жилое помещение и коммунальные услуги. Обращаться в судебные органы с требованием о взыскании указанной задолженности с собственников, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате.

3.4.17. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с перечнем, составом и периодичностью работ, установленных нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

3.4.18. Уделять особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома.

3.4.19. Разъяснять Собственникам последствия выполнения их решений по сокращению объемов и номенклатуры работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества по различным, зависящим от Собственника обстоятельствам, влекущим за собой невозможность завершения работ в срок и в необходимом объеме, тем самым способствующим переходу дома в недопустимое состояние.

3.4.20. Производить начисление, сбор, распределение и в установленном Правительством Российской Федерации порядке перерасчет платежей Собственников или нанимателей помещений в многоквартирном доме за жилое /нежилое/ помещение.

3.4.21. Вести бухгалтерскую и прочую документацию, самостоятельно или при помощи специализированных организаций.

3.4.22. Проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан и принимать соответствующие меры, а также выдавать проживающим в доме гражданам расчетные документы и справки о размере занимаемых помещений, о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, об отсутствии задолженности, о совместном проживании и другой необходимой гражданам информации в пределах представленных Собственниками полномочий.

3.4.23. Оказывать услуги и выполнять работы, предусмотренные п. 3.4.4. и п. 3.4.5. настоящего Договора, в пределах средств фактически поступивших от собственников.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и для собственника помещения в многоквартирном доме согласно ст. 154 Жилищного Кодекса РФ включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

Размер платы за содержание, ремонт помещения и управление устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг) по эксплуатации жилищного фонда, установленными правовыми актами органов местного самоуправления.

4.2. Размер платы за содержание, ремонт помещения и управление устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг) по эксплуатации жилищного фонда, установленными правовыми актами органов местного самоуправления, если иной размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме (не ниже минимального размера платы за указанные услуги, установленные органами местного самоуправления) не определен общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и устанавливается на срок не менее чем один год.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ. Размер платы за оказанные работы и услуги, обслуживание помещения, коммунальное обслуживание может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Собственника. Новые размеры оплаты за жилищно-коммунальное обслуживание указывается в лицевых счетах.

4.3. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (квитанций), представленных не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4. Не использование собственниками, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги по настоящему договору. При временном отсутствии граждан, зарегистрированных в помещении, вносение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующими нормативными актами.

4.5. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующими нормативными актами.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность Сторон.

5.1.1. Собственник и Управляющая компания несут ответственность по исполнению настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.2. Собственник и Управляющая компания не несут ответственность по исполнению настоящего Договора:

- если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным исполнение обязательств;
- если неисполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, попавшая под влияние непреодолимой силы, обязана письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 5 календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

При отсутствии своевременного уведомления виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не уведомлением или несвоевременным уведомлением.

5.2. Ответственность Управляющей компании.

5.2.1. Управляющая компания несет ответственность в виде возмещения убытков, причиненных невыполнением и (или) ненадлежащим выполнением своих обязательств.

5.2.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая компания обязана провести перерасчет платы за жилищно - коммунальные услуги в соответствии с существующими Правилами изменения размера платы за указанные работы и услуги.

5.2.3. Управляющая компания не несет ответственности перед Собственником и не компенсирует причиненный материальный ущерб имуществу Собственника за неисполнение настоящего договора в случае, если материальный ущерб причинен самим Собственником или аварийными происшествиями, не по вине Управляющей компании или не по вине ее работников.

5.2.4. Если материальный ущерб общедомовому имуществу причинен действием организации (физическим лицом), производящей без согласования с Управляющей компанией работы по обслуживанию Дома или инженерным сетям, сопряженным с инженерными сетями Дома, а также в случае установления фактов вандализма, умышленной порчи общего имущества, при установлении виновного, Управляющая компания восстанавливает причиненный ущерб за счет виновных лиц.

5.3. Ответственность Собственника.

5.3.1. Граждане, виновные в порче общего имущества и помещений Дома, несут ответственность в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации и законодательством об административных нарушениях.

5.3.2. Граждане, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации и законодательством об административных нарушениях.

5.3.3. Собственник полностью возмещает убытки Управляющей компании и третьим лицам, возникшие вследствие невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для проведения необходимых работ по обслуживанию дома.

Время допуска в жилое помещение Собственника представителей Управляющей компании должно быть заранее согласовано. Работники аварийной службы допускаются в любое время.

5.3.4. В случае невнесения в установленный настоящим договором срок платы за жилищные услуги собственник уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6. Порядок осуществления контроля выполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему договору.

6.1. Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала текущего года по решению общего собрания Собственников, представляет уполномоченному представителю отчет о выполнении обязательств по настоящему договору за предыдущий год.

7. Срок действия, изменение и расторжение Договора

7.1. Договор заключается сроком на 5 лет с момента подписания настоящего Договора. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора, по окончании срока его действие считается продленным на тот же срок и на тех же условиях (п. 6 ст. 162 ЖК РФ).

7.2. Договор может быть изменен или расторгнут по истечении срока или досрочно.

7.3. Изменение или расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном Гражданским законодательством РФ.

7.4. Изменение Договора.

7.4.1. Договор может быть изменен:

- по Решению общего собрания собственников;

- в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в договоре;

-вследствие существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор был бы заключен на значительно отличающихся условиях;

7.4.2. Сторона, желающая изменить Договор, должна заявить об этом другой Стороне в письменном виде и подготовить проект изменения Договора.

7.4.3. Любые изменения настоящего Договора рассматриваются Сторонами в течение одного месяца с момента поступления предложения об изменении Договора и оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, которые являются неотъемлемой частью Договора.

7.5. Расторжение Договора.

7.5.1. Договор может быть расторгнут в случаях:

- истечения срока действия;

- изменения способа управления многоквартирным домом;

- ликвидации Управляющей компании;

- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

7.5.2. Сторона, желающая расторгнуть Договор, должна заявить об этом другой Стороне за два месяца до даты расторжения

Договора в письменном виде.

7.5.3. При расторжении Договора Стороны обязаны урегулировать вопросы погашения взаимных денежных обязательств в соответствии с существующим законодательством Российской Федерации. В том числе при досрочном расторжении Договора Управляющая компания истребует имеющуюся задолженность Собственника в установленном законодательными и нормативными актами порядке. Собственники обязаны возместить Управляющей компании затраты, которые компания понесла вследствие выполнения по решению собственников ремонтных работ в счет будущих платежей.

7.5.4. Независимо от причин расторжения настоящего Договора Стороны обязаны исполнять свои обязательства до момента окончания действия настоящего Договора.

7.5.5. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива в течение календарного года с момента принятия такого решения не является основанием для расторжения Договора с Управляющей компанией.

7.5.6. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора. Прежний собственник оплачивает жилищно-коммунальные услуги до даты заключения договора на управление многоквартирным домом новым собственником.

8. Заключительные положения

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании собственников.

8.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй - у Управляющей организации.

8.4. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9. Юридические адреса и подписи сторон

9.1. В случае изменения адреса и (или) реквизитов, изменившая адрес и (или) реквизиты Сторона должна уведомить другую сторону в письменной форме в течение 10 дней с момента таких изменений.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:

ООО УК «Жилищник»

г. Ачинск, ул. Декабристов, 56,
ИНН 2443040060/КПП 244301001

ОГРН 1122443000998,

р/с 40702810736000032346,
в Красноярской дирекции ЗАО КБ «Кедр»,

к/с 30101810300000000415,

БИК 040407415.

Тел. (39151) 7-10-80



Шириева Т.А.

Собственник:

