

Д О Г О В О Р № 48/15
на выполнение работ по содержанию и ремонту
общедомового имущества многоквартирного дома

г. Владимир

«20» июля 2015 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Владимирская область, Суздальский район, с. Сновицы, ул. Солнечная, дом № 1, действующие на основании решения общего собрания от 18.07.2015, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице председателя товарищества собственников недвижимости «Единство» (далее – ТСН) Моржановой Натальи Вячеславовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Старый город», в лице директора Цыпляковой Марины Павловны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии со статьей 164 Жилищного кодекса РФ, с целью выполнения Управляющей организацией за плату работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в интересах Собственников, а также оказания услуг, сопровождающих основную деятельность.

1.2. Настоящий договор заключен по инициативе Собственников на условиях, согласованных с Управляющей организацией, на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме № 1 по ул. Солнечная, с. Сновицы, Суздальского района, Владимирской области, далее именуемого «МКД». Настоящий договор является договором с множественностью лиц, содержит условия одинаковые для всех Собственников.

1.3. Состав общего имущества, подлежащего обслуживанию, определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками на общем собрании, и включает в себя имущество, указанное в Приложении № 1, в части которого выполняются работы и оказываются услуги, сопутствующие основной деятельности, в соответствии с Приложением № 2.

1.4. Санитарная уборка придомовой территории, осуществляется в границах земельного участка МКД, указанных в кадастровом плане, в соответствии с Приложением № 2.

1.5. Управляющая организация выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД в границах эксплуатационной ответственности, которая устанавливается: на системах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжениям — до первого вентиля в квартире на ответвлениях от стояков, расположенных в квартире, при отсутствии вентиля на первом сварном соединении на стояке; на системе канализации — плоскость раструба тройника на центральном стояке в квартире; на системе отопления — на ответвлениях от стояков, расположенных в квартире до первого отключающего устройства (вентиля), при его отсутствии до места сопряжения с отопительным прибором; по электрооборудованию — выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных на этажном щитке (за исключением индивидуального прибора учета); по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1.6. Собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.7. Для исполнения договорных обязательств Собственники предоставляют право на использование следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

2. Предмет договора

2.1. Собственники поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязанность по содержанию и ремонту общего имущества МКД и оказания услуг, сопровождающих основную деятельность, а именно:

2.1.1. Представление интересов Собственников перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. Защита прав Собственников (по обращению) перед ресурсоснабжающими организациями (исполнителями коммунальных услуг) в части объема и качества коммунальных услуг.

2.1.2. Подготовка предложений Собственникам по организации выполнения 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.

2.1.3. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации и реконструкции общего имущества МКД.

2.1.4. Организация и проведение работ по содержанию и ремонту общедомового имущества собственными силами и/или с привлечением третьих лиц.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация вправе:

3.1.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, устанавливать очередность и сроки оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших от собственников средств и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на будущий год.

3.1.2. Предупреждать Собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений.

3.1.3. Производить осмотры состояния общедомового инженерного оборудования, расположенного в помещениях Собственников, поставив Собственников в известность о дате и времени такого осмотра не менее чем за трое суток до дня осмотра.

3.1.4. По решению общего собрания Собственников Управляющая организация имеет право выступать в качестве уполномоченного лица по заключению договоров аренды; предоставление в пользование части общего имущества МКД для размещения оборудования, рекламных конструкций и иной информации, с последующим использованием полученных денежных средств на содержание и текущий ремонт.

3.1.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых и нежилых помещений, общего имущества МКД, а также об использовании их не по назначению.

3.1.6. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников (нанимателей) с оформлением соответствующих актов.

3.1.7. Управляющая организация вправе выполнять работы, если необходимость их проведения вызвана:

- необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в МКД;

- устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников;
- предписанием государственных органов, осуществляющих надзор и контроль за техническим состоянием общего имущества многоквартирных домов, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников путем размещения уведомлений на досках объявлений каждого подъезда дома в течении 1 месяца со дня получения;
- изменением законодательства в сфере ЖКХ.

Выполнение таких работ осуществляется за счет средств, отчисляемых на текущий ремонт, а при отсутствии необходимых денежных средств путем доначисления соответствующих сумм в счет-квитанциях для физических лиц и счетах для юридических лиц отдельной строкой.

3.1.8. Безвозмездно использовать помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников, а также электрическую энергию, воду, для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений может осуществляться непосредственно Управляющей организацией, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД надлежащего качества и с соблюдением установленных норм и стандартов и условий настоящего договора:

- уведомлять Собственников о состоянии общего имущества МКД;
- принимать и рассматривать обращения, жалобы Собственников;
- производить расчет размеров платежей для каждого Собственника;
- принимать и хранить техническую и иную документацию на МКД, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
- по результатам технического обследования МКД, Управляющая организация подготавливает Собственникам для рассмотрения на общем собрании предложение в виде перечня необходимых работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества;
- в случае необходимости проведения капитального ремонта общего имущества Управляющая организация подготавливает Собственникам для рассмотрения на общем собрании предложение, с указанием сроков начала и окончания их выполнения, расчетом стоимости (в том числе в пересчете на 1 кв.м общей площади помещения), а также предложениями о порядке финансирования работ.

Перечень услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД определен в Приложении № 2 к настоящему договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Указанный перечень может быть изменен решением общего собранием Собственников с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательными для исполнения предписаниями органов государственного надзора и контроля, с последующим возмещением Собственниками затрат, связанных с исполнением выданных предписаний.

3.2.2. Организовать ведение индивидуального учета по МКД поступающих средств и выполненных работ по содержанию общего имущества МКД.

3.2.3. Осуществлять прием и рассмотрение в 10-дневный срок обращений и жалоб Собственников на действия (бездействия) третьих лиц.

3.2.4. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах МКД.

3.2.5. Предоставить председателю правления ТСН либо уполномоченному Собственниками лицу ежеквартально информацию об исполнении условий настоящего договора, а в первый квартал года, следующего за отчетным, письменный отчет за истекший календарный год. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и

поступивших Управляющей организации в отчетный период, сумма задолженности по начисленным платежам; перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ по настоящему договору), а также предоставить информацию о балансе денежных средств на МКД.

3.2.6. Своевременно информировать через объявления на подъездах МКД о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3 календарных дней до даты работ (кроме случаев проведения работ по устранению аварийных ситуаций).

3.2.7. Составлять комиссионный акт по фактам причинения вреда общедомовому имуществу, а так же имуществу собственников и нанимателей.

3.2.8. По решению общего собрания Собственников или по предписанию контролирующих государственных органов изготовить техническую документацию по МКД при её отсутствии на момент заключения договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками.

3.2.9. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственников и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.2.10. Предоставлять председателю правления ТСН или уполномоченному Собственниками лицу результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг), необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты для уведомления Собственников.

3.2.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации элементов общего имущества МКД проинформировать председателя правления ТСН или уполномоченное Собственниками лицо о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ. При отказе Собственников от проведения капитального ремонта, Управляющая организация не отвечает за причиненный ущерб жизни, здоровью и имуществу Собственников или пользователей помещений.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Получать услуги по настоящему договору надлежащего качества.

4.1.2. Требовать перерасчета оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества выполнения работ при наличии вины Управляющей организации в установленном законом порядке.

4.1.3. Через членов правления ТСН; а так же уполномоченных лиц осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору. Для этого получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности выполненных работ за истекший квартал текущего года. В согласованные с ответственными лицами Управляющей организации сроки участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, поверках) общего имущества МКД, участвовать в приемке выполненных работ, либо передать свое право членам правления ТСН, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет средств собственников и нанимателей), знакомиться с содержанием технической документации на МКД.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за выполненные работы по содержанию общего имущества МКД Управляющей организации в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

- 4.2.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия для устранения аварийных ситуаций (залив, пожар и др.). В случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.
- 4.2.3. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) Собственник дает согласие на использование Управляющей организацией информации о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение Собственника на случай устранения аварийных ситуаций.
- 4.2.4. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других технических неисправностях общего имущества МКД, в том числе находящегося в помещении Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (тел. 60-11-65, 53-50-84). В случае ненадлежащего исполнения или не исполнения Собственником данной обязанности Собственник не имеет права требовать от Управляющей организации возмещения ущерба причиненного в результате технической неисправности общего имущества. Собственник также принимает на себя обязательство по возмещению вреда жизни, здоровью, имуществу других собственников или нанимателей, а также третьих лиц причиненного в результате ненадлежащего исполнения или не исполнения Собственником данной обязанности.
- 4.2.5. Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт помещения, а также ремонт и замену оборудования не входящего в состав общего имущества, в соответствии с границами эксплуатационной ответственности, указанными в п. 1.5 настоящего договора.
- 4.2.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.
- 4.2.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД, загрязнению придомовой территории.
- 4.2.8. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения помещений, входящих в состав общего имущества МКД (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердачных помещений, подвалов, технических этажей).
- 4.2.9. Представить Управляющей организации копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и оригинал для сверки.
- 4.2.10. Ознакомить всех совместно проживающих с ними граждан с условиями настоящего Договора.
- 4.2.11. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения и в случаях неиспользования Собственниками нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома.
- 4.2.12. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимальную разрешенную мощность для внутридомовых электросетей без согласования с Управляющей организацией.
- 4.2.13. Обеспечить доступ в помещение Собственника представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома и инженерного оборудования, а так же для выполнения необходимых ремонтных работ.

4.2.14. Извещать Управляющую организацию в течение 3-х суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней.

4.2.15. Собственники (арендаторы) нежилых помещений обязаны согласовать установку над входами в помещения козырьков с Управляющей организацией. При отсутствии соответствующего согласования Управляющая организация не несет ответственность за повреждения козырьков и имеющихся на них информационных элементов, нанесенные при проведении обязательных работ по обслуживанию элементов общего имущества МКД (удаление наледи и сосулек с крыш).

4.2.16. Собственники (арендаторы) нежилых помещений обязаны производить уборку от мусора, снега, наледи крыши крыльца входа в нежилое помещение, непосредственно крыльцо, отмостку, урны по периметру занимаемого нежилого помещения.

4.2.17. Собственники (арендаторы) нежилых помещений обязаны заключить договор со специализированной мусоровывозящей организацией на вывоз отходов, образующихся в процессе своей деятельности и не относящихся к категории бытовых (производственные отходы, тара, упаковочные материалы и т.п.).

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена договора устанавливается в размере стоимости работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и услуг, сопровождающих основную деятельность, на период выполнения Управляющей организацией перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием Собственников.

5.2. В случае если платежи Собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора и при отсутствии решения общего собрания Собственников, она вправе доначислить и взыскать с Собственников соответствующие расходы.

5.3. Размер и порядок определения платы за содержание и ремонт общего имущества:

5.3.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД и услуг, сопровождающих основную деятельность Управляющей организации, определяется общим собранием Собственников с учетом предложений Управляющей организации, а при отсутствии соответствующего решения Собственников размер указанной платы утверждается органом местного самоуправления.

5.3.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД и услуг, сопровождающих основную деятельность Управляющей организации определяется исходя из общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

5.3.3. Расчетный период для начисления платы по договору установлен один календарный месяц. Срок внесения платежей: - ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом: счетом-квитанцией – для физических лиц и счетом – для юридических лиц, предъявляемым Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим.

Квитанция для физических лиц, счет для юридических лиц являются документами, подтверждающими факт оказания услуг.

Собственники несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

5.3.4. Собственникам жилых помещений счета-квитанции на оплату доставляются в почтовые ящики. Собственникам нежилых помещений счета на оплату доставляются почтовыми отправлениями или нарочным с актами выполненных работ. Один экземпляр акта подписывается Собственником (арендатором) нежилого помещения и возвращается в адрес Управляющей организации.

5.3.5. Размер платы по договору может быть изменен также по взаимному согласию Управляющей организации и Собственников по настоящему договору. В таком случае согласование изменения размера платы должно происходить в следующем порядке:

- Управляющая организация как инициатор изменения направляет Собственникам путем передачи председателю правления ТСН или иным выбранным Собственниками лицам перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества;

- Собственники проводят общее собрание и принимают решение об утверждении или отклонении предложения Управляющей организации. Решение общего собрания оформляется протоколом общего собрания, который передаётся в Управляющую организацию.

5.4. Порядок внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества:

5.4.1. Форма и содержание платежного документа определяется Управляющей организацией в соответствии с действующей нормативно-правовой базой РФ.

5.4.2. В случае отсутствия протокола общего собрания Собственников об отказе или согласовании изменения размера платы за содержание общего имущества МКД по договору, Управляющая организация считает направленную калькуляцию стоимости услуг вступившей в действие и размещает информацию об изменении стоимости услуг по договору на информационных досках в подъездах многоквартирного дома или в квитанциях на оплату услуг.

5.4.3. Порядок внесения платы за услуги по содержанию общего имущества МКД определяется Управляющей организацией и указывается в счете-квитанции на оплату.

5.4.4. Управляющая организация самостоятельно производит расчет арендной платы при распоряжении общим имуществом МКД в соответствии с решением Собственников.

5.4.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за сопутствующие услуги по МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, а также не взысканные судом затраты на истребование задолженностей с Собственников (арендатором) помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых и нежилых помещений.

6. Ответственность Управляющей организации и Собственников

6.1. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента начала исполнения обязательств по Договору.

6.2. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в пределах границ эксплуатационной ответственности, определенных в п. 1.5 настоящего договора) с момента вступления договора в юридическую силу.

6.4. Ни Управляющая организация, ни Собственники не несут ответственность за неисполнение (полностью или частично), несвоевременное и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, иные стихийные бедствия, техногенные катастрофы, террористические акты, военные действия, решения государственных и муниципальных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и Собственников, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору.

6.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

6.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации элементов общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого внутридомового оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

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

- умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) Собственников (нанимателей) или третьих лиц, а также лиц, проживающих в помещениях Собственников (нанимателей);
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, непринятие своевременного решения Собственниками о проведении планово-предупредительного и капитального ремонта);
- использованием Собственниками (нанимателями) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим договором.

6.8. Контроль Собственниками деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания Собственниками наряд-заданий на конкретные выполненные в МКД работы;
- предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым на себя обязательствам ежеквартально и итогового отчета в течение первого квартала года, следующего за отчетным;
- участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составления дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовки перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов.

6.9. Собственники и наниматели помещений несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

6.10. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных настоящим Договором, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размер 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счет-квитанции и подлежит оплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 настоящего договора.

7. Срок действия договора и внесение изменений

7.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании и вступает в силу с «1» августа 2015 г.

Управляющая организация обязана приступить к исполнению обязательств в течение месяца после подписания настоящего договора.

7.2. Срок действия договора — до «31» июля 2016г.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываемых Управляющей организацией и Собственниками или уполномоченным Собственниками лицом и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

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

— принятия общим собранием Собственников решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до расторжения настоящего Договора путем предоставления ей заверенной копии

протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

— принятия общим собранием Собственников решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позднее, чем за два месяца в случае если:

— МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

— Собственники на своем общем собрании приняли иные условия Договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

— Собственники регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору, либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

8.1.4. В случае смерти Собственника – со дня смерти.

8.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации – с момента внесения соответствующей записи в ЕГРЮЛ.

8.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам, продолжающимся более 2 месяцев подряд.

8.2. Если ни одна из Сторон за месяц до истечения срока действия настоящего договора не заявила о своем желании его расторгнуть, то настоящий договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

8.3. Настоящий договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника — физического лица или ликвидации Управляющей организации.

8.4. Расторжение настоящего договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

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

8.6. Если после заключения настоящего договора будет принят закон и/или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе и/или ином нормативно-правовом акте, а настоящий договор должен быть приведен в соответствие с ним, путем направления уведомления в адрес председателя правления ТСН или уполномоченного Собственниками лица.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

9.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Прочие условия

10.1. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Сторонами друг другу по настоящему договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату лично, посылным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом с отметкой о получении.

10.2. Сторона, получившая обращение другой Стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана рассмотреть его и дать письменный ответ в течение 30 дней с момента получения указанного сообщения.

10.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у председателя правления ТСН или уполномоченного Собственниками лица, второй – у Управляющей организации. Управляющая организация обязана однократно выдать заверенную копию договора обратившемуся Собственнику. Последующее предоставление копий договора осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.

10.4. Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома».

Приложение № 2 «Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также оказываемых услуг».

11. Адреса и реквизиты сторон:

Собственники жилых помещений МКД №
1 по ул. Солнечная с. Сновицы
Суздальского района Владимирской
области

Управляющая организация:
ООО УК «Старый город»

Адрес: 600009, г. Владимир,
ул. Каманина, д.22
ИНН 3328488761 КПП 332801001

Председатель ТСН «Единство»

Н.В. Моржанова



Директор ООО УК «Старый город»

М.П. Цыплякова



Состав общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование объекта
1	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее помещения общего пользования), в том числе: межквартирные лестничные площадки лестницы чердак (технический этаж) технический подвал
2	Крыша
3	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе: фундамент несущие стены плиты перекрытий балконы, не относящиеся к жилым и (или) нежилым помещениям
4	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: окна помещений общего пользования двери помещений общего пользования перила парапеты
5	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: система трубопроводов водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, отопления в помещениях общего пользования, в соответствии с п.1.5 настоящего договора система электрических сетей в помещениях общего пользования, в соответствии с п.1.5 настоящего договора
6	Земельный участок в границах указанных в кадастровом плане



**Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества
многоквартирного дома, а также оказываемых услуг**

№ п/п	Выполняемые работы и оказываемые услуги	Сумма (руб./м2)
1	Услуги управляющей организации	3,80
2	Обслуживание газового оборудования	0,34
3	Дератизация и дезинсекция	0,09
4	Сбор и вывоз ртутьсодержащих отходов	0,05
4	Услуги аварийно-диспетчерской службы	1,90
5	Содержание и уборка придомовой территории	5,28
6	Уборка мест общего пользования (подъезды)	2,18
7	Услуги по вывозу ТБО и КГМ	2,93
8	Содержание и текущий ремонт общего имущества	2,97
9	Оплата труда председателя совета дома	3,00
10	Банковский сбор	0,46
ИТОГО:		23,00

