

ДОГОВОР № 18-15/01У управления многоквартирным домом.

г. Саров

«20» марта 2013г.

Товарищество собственников жилья «Доступное жилье 18-15» (ТСЖ «ДЖ 18-15»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Председателя правления ТСЖ «ДЖ 18-15» Глинова Сергея Алексеевича, действующего, на основании Устава - с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Коммунально-хозяйственная компания «ФДЖ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице доверительного управляющего Аношина Александра Николаевича, действующего на основании договора доверительного управления наследственным имуществом 52 АА № 1053098 от 03.12.2012г. - с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом.

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в указанном жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории.

1.2. Существенные условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола заседания правления ТСЖ «ДЖ 18-15» от 01.03.2013г., которое было избрано общим собранием членов ТСЖ «ДЖ 18-15» многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Саров, ул. Курчатова, дом 6, состоявшемся 22.02.2013г.

2.2. Понятия, используемые в настоящем Договоре, употребляются в значениях, определенных Жилищным кодексом Российской Федерации и иными актами жилищного законодательства.

3. Термины, используемые в Договоре

3.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Заказчик – Товарищество собственников жилья.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого, на помещения в доме, зарегистрировано в установленном порядке.

Потребители – собственники, наниматели жилых помещений и члены их семей.

Состав общего имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

Управление многоквартирным домом – деятельность Управляющей организации, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по обслуживанию и ремонту общего имущества, контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает, в том числе:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта(ов) при их наличии;

- содержание придомовой территории (уборка, содержание озеленения, хозяйственных и детских площадок, благоустройства земельного участка);

- сбор, вывоз и размещение ТБО на городской свалке;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, технических устройств, в том числе, лифтов и общедомовых приборов учета, технических помещений многоквартирного дома, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, в том числе, диагностика, испытание, техническое обследование;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома.

Качество содержания общего имущества – совокупность количественных и качественных характеристик и свойств деятельности соответствующих лиц, обеспечивающих удовлетворение требований и запросов собственника многоквартирного дома и Потребителей жилых помещений по уровню комфортности и безопасности проживания, этике обслуживания.

Ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) общего имущества, в том числе элементов благоустройства и озеленения, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций и т.д. Включает, в том числе:

- текущий и капитальный ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий и капитальный ремонт электротехнического оборудования;
- текущий и капитальный ремонт внутридомового оборудования системы газоснабжения;
- текущий и капитальный ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома, озеленения и благоустройства;
- текущий и капитальный ремонт технических устройств (лифтов, пожарной, охранной сигнализации).

Капитальный ремонт- комплекс работ, выполняемый с целью восстановления ресурса общего имущества с заменой или восстановлением любых составных частей, включая базовые.

3.3. Перечень и сроки выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии со стандартами эксплуатации жилищного фонда города Сарова, утвержденными постановлением администрации г. Сарова от 24.03.2005 г. № 21, Приложением I к настоящему Договору.

3.4. Для надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору «Заказчик» передает по акту и принимает (в случаях, установленных условиями настоящего Договора) от «Управляющей организации» техническую документацию, в составе:

- акт технического состояния жилого дома;
- проектная документация и исполнительные чертежи на жилой дом;
- технический паспорт на жилой дом;
- планы БТИ;
- технический журнал на дом;
- технический журнал на квартиры;
- лицевые карточки на квартиры;
- оборотно-сальдовые ведомости, отражающие движение денежных средств по начисленным и оплаченным суммам за жилищно-коммунальные услуги в разрезе каждой квартиры и дома в целом;
- сведения о показаниях индивидуальных, внутриквартирных приборов учета потребления собственниками жилых помещений ХВС и ГВС;
- иные документы.

4. Предмет Договора

4.1. Заказчик поручает, а Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Саров, ул. Курчатова, дом 6.

4.1.2. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг Потребителям, на законных основаниях пользующимся помещением (ями) Собственника, указанными в преамбуле настоящего Договора. При выполнении настоящего подпункта Управляющая организация не оказывает коммунальные услуги собственными силами, а выступает в качестве агента, действующего от своего имени, но за счёт и в интересах Заказчика.

4.1.3. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

4.2. Заказчик обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке и объемах, установленных настоящим Договором (возмещать коммунальные платежи, осуществлять плату за жилищные услуги) в случае, когда такая обязанность возложена на Заказчика в соответствии с условиями настоящего Договора.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Управляющая организация обязуется:

5.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

5.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

5.1.3. Представлять интересы Заказчика по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней. Представлять интересы и действовать от имени Заказчика в отношениях с любыми государственными и муниципальными органами, юридическими лицами, другими организациями и

гражданами, а также в суде общей юрисдикции, арбитражном и третейском суде, осуществлять защиту этих интересов.

5.1.4. Вести, хранить и своевременно вносить изменения в техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства и озеленения, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Заказчика знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

5.1.5. Систематически (не реже 2-х раз в год) проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

5.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.6.1. Перечни выполняемых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии со стандартами эксплуатации жилищного фонда города Сарова, утвержденными постановлением и.о. главы администрации г. Сарова от 24.03.2005 г. № 21, Приложением 1 к настоящему Договору.

5.1.6.2. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования установлены Приложением 3 к настоящему Договору.

5.1.6.3. Периодичность проведения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с Приложением 1.

5.1.7. Организовывать обеспечение Потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, в том числе:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- газоснабжение;
- отопление.

Для этого Управляющая организация на условиях, определенных пунктом 4.1.2 Договора, заключает с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков.

5.1.8. В случае предоставления жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за жилищные и коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Правительством Российской Федерации

5.1.9. При временном отсутствии Потребителя (Потребителей) в жилом помещении осуществлять перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение.

5.1.10. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

5.1.11. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Потребителей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

5.1.12. Производить начисление Потребителям платежей, установленных в п. 6.1. Договора, обеспечивая выставление единого платежного документа в срок до 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

В выставляемом едином платежном документе указываются:

- почтовый адрес помещения, сведения о Потребителях (с указанием фамилии, имени и отчества Нанимателя (собственника);

- наименование Управляющей организации, номер ее банковского счета, адреса, номеров контактных телефонов (в случае заключения соответствующего договора с ЕРКЦ в платежном документе указываются данные ЕРКЦ);

- указание на оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых жилищно-коммунальных услуг, площадь помещения, значения тарифов (цен) на жилищно-коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов и отведения сточных вод;

- сведения об изменениях размера платы за жилищные и коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи:

- с проживанием временных жильцов;
- со снижением качества жилищных и коммунальных услуг;
- сведения о размере задолженности за предыдущие периоды;
- сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату жилищных и коммунальных услуг.

В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в настоящем Договоре, дата, с которой начисляется пеня, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

5.1.13. Производить сбор (прием) установленных в п. 6.1. Договора платежей.

5.1.14. Рассматривать все претензии Потребителей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

5.1.15. Обеспечить Потребителей наглядной информацией в местах общего пользования (подъезды, лифты, информационные стенды) о телефонах «Управляющей организации» с указанием телефонов жилищно-эксплуатационного участка, аварийных служб и иных организаций обеспечивающих содержание и ремонт общего

имущества данного многоквартирного дома.

5.1.16. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

5.1.17. По письменным заявлениям Потребителей выдавать необходимые справки и иные документы установленного образца.

5.1.18. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

5.1.19. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор страхования общего имущества. Полученное страховое возмещение направлять на восстановление поврежденного имущества.

5.1.20. Направлять Заказчику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.21. Предоставлять Заказчику в любой момент информацию, касающуюся жилищного фонда в запрашиваемые сроки на бумажном и магнитном носителях.

5.1.22. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за месяц до 20 числа месяца, следующего за истекшим. Запрашиваемую годовую отчетность в течение первого месяца следующего года. Отчетность должна содержать сведения, исходя из запроса Заказчика.

5.1.23. Совместно с Потребителями/собственниками осуществлять обеспечение мер пожарной безопасности.

5.1.24. В течение 10 дней с момента заключения настоящего Договора направить Потребителям/собственникам сведения о назначенных ответственных лицах по соответствующим направлениям, в том числе об ответственных лицах за обеспечение мер пожарной безопасности.

5.2. Управляющая организация вправе:

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

5.2.2. Организовывать и проводить внеочередную проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях многоквартирного дома.

5.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.

5.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.2.5. Проверять соблюдение Потребителями правил и требований, установленных соответствующими договорами найма и социального найма.

5.2.6. Взыскивать с Потребителей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора.

5.2.7. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, подачу Потребителям горячей воды, газа, электрической энергии.

5.2.8. Производить индексацию размера платы за содержание и ремонт многоквартирного дома в случаях изменений ставок (тарифов) на коммунальные услуги.

5.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5.3. Заказчик обязуется:

5.3.1. В случае если жилое помещение не используется собственником, или не заключен договор аренды (отсутствует надлежащий потребитель), полностью внести плату за данное жилое помещение в согласованном с Управляющей организацией порядке. Данный порядок оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору либо отдельным договором. Заказчик освобождается от обязанности по внесению платы за указанное жилое помещение, в случае, если договор найма или социального найма не заключен по вине Управляющей организации.

5.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Заказчика по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Заказчика, Собственника и Потребителей во всех организациях), а так же действовать от имени Заказчика в отношениях с любыми государственными и муниципальными органами, юридическими лицами, другими организациями и гражданами, а также в суде общей юрисдикции, арбитражном и третейском суде, осуществлять защиту этих интересов.

5.3.3. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Потребителям услуг в рамках настоящего Договора.

5.3.4. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

5.3.5. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

5.3.6. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Нижегородской области и органов местного самоуправления г. Саров относительно к условиям настоящего Договора.

5.3.7. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Потребителей, указанные работы проводятся по согласованию с Заказчиком за счет лица, виновного в возникновении аварии.

5.3.8. Ежемесячно, не позднее 20-го числа месяца следующего за расчетным, получать в Управляющей

организации официальные сведения о задолженности по расчетам за жилищно-коммунальные услуги за истекший месяц. В целях стимулирования оплаты за потребленные услуги по усмотрению правления Заказчика размещать на внутриподъездных информационных досках сведения о размерах задолженности квартир-должников, которые систематически (два и более раза) не осуществили оплату потребленных жилищно-коммунальных услуг.

5.3.9. Обеспечивать ежемесячное снятие Потребителями показаний индивидуальных приборов учета и передачу в период с 23-го по 25-е число текущего месяца данных показаний Управляющей организации.

5.4. Заказчик имеет право:

5.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

5.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

5.4.3. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее 5 дней) одного, нескольких или всех Потребителей жилого помещения.

5.4.4. Требовать предоставления Потребителям жилищных и коммунальных услуг надлежащего качества, установленного соответствующими нормативно-правовыми и техническими документами, а также соблюдения Управляющей организацией Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе сроков перерасчета платежей за данные услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу, периодичности и качеству.

5.4.5. Требовать соблюдения Управляющей организацией условий настоящего Договора в части предоставления услуг по содержанию и текущему ремонту, а также перерасчета платежей за данные работы и услуги по Договору в связи с несоответствием услуг (работ) перечню, составу и периодичности.

5.4.6. Требовать в любой момент предоставления Управляющей организацией информации в составе и сроки согласно запросу Заказчика (в том числе на магнитном носителе).

5.4.7. Осуществлять проверки выполнения планов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, составлять акты и выдавать предписания.

5.4.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Нижегородской области и органов местного самоуправления г. Саров, применительно к условиям настоящего Договора.

6. Цена и порядок расчетов

6.1. Собственник и/или Потребители производят оплату в рамках Договора управления (Приложение 2):

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом согласно п. 4.1.1 Договора.

- осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности согласно п.4.1.3 Договора.

6.1.1. Собственник и/или Потребители производят полную оплату потребленных коммунальных услуг, а так же компенсируют расходы Управляющей организации в связи с обеспечением предоставления им коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоотведение), путем выплаты агентского вознаграждения в размере 1-го % от начисленной суммы за коммунальные услуги согласно п. 4.1.2 Договора.

Изменение размера вознаграждения оформляется письменным дополнительным соглашением между сторонами договора.

6.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту обеспечивает в рамках Договора содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении 1.

6.3. Изменение ставок (тарифов) оплаты Потребителями жилищных и коммунальных услуг производится не чаще 1 раза в год в следующем порядке:

- за один месяц до применения Управляющей организацией новых ставок (тарифов) за жилищные и коммунальные услуги - она письменно извещает Потребителей путем размещения информации на досках объявлений в своем офисе и в подъездах многоквартирных домов с указанием размера новых ставок и тарифов.

6.3.1. Если в течение года правительственными органами производится изменение ставок (тарифов), то Управляющая организация вправе индексировать в определенном выше порядке размер платы за обслуживание, содержание и ремонт многоквартирного дома.

6.4. В случае если жилое помещение не используется, а именно, не заключен договор найма или социального найма (отсутствует надлежащий потребитель), плата за данное жилое помещение полностью вносится Заказчиком в согласованном с Управляющей организацией порядке. Данный порядок оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору либо отдельным договором.

При наличии разницы между размером вносимой Потребителем жилого помещения платы и размером платы, определенной по результатам открытого конкурса за услуги управляющей организации, оставшаяся часть платы вносится Заказчиком в согласованном с Управляющей организацией порядке. Данный порядок оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору либо отдельным договором.

6.5. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг (п. 5.3.7.)

Заказчик оплачивает Управляющей организации данные работы после представления всех необходимых расчетов, проектов и получения финансирования из бюджета.

6.6. Капитальный ремонт общего имущества проводится за счет средств Собственников помещений по отдельному договору или дополнительному соглашению к настоящему договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме и стоимости работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроке возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

6.7. Если по итогам истекшего календарного года между оплатой поставщику электроэнергии и оплатой, произведенной потребителями, которая начислена в квитанциях по социальной норме образовался остаток денежных средств, то он будет засчитываться в счет оплаты агентских услуг Управляющей организации.

7. Ответственность Сторон

7.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее виновных действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба, в том числе за ненадлежащее обеспечение мер пожарной безопасности.

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

7.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

7.4. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным правовым актам органов местного самоуправления г. Сарова в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.5. Управляющая организация несет ответственность за качество своей работы.

7.6. В случае причинения убытков Заказчику и Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.7. 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.

8. Особые условия

8.1. 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.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Заказчиком в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Заказчиком в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

8.4. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление Заказчику информации о составе, состоянии, содержании и ремонте переданного в управление общего имущества дома и дома в целом;

8.5. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;

- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;

- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Потребителям коммунальных услуг;

- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;

- своевременность и регулярность предоставляемой Заказчику отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома.

9. Форс-мажор

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

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе

отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на срок: 1 (один) год. Действие Договора распространяется на отношения сторон, которые возникли и имели место до 20.03.2013г.

10.2. Любая Сторона вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, направив письменное уведомление другой Стороне. Договор прекращает свое действие с даты, указанной в уведомлении, но не ранее чем через 20 (двадцать) рабочих дней после получения уведомления другой Стороной

10.3. В случае расторжения Договора Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней до даты прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации или Заказчику.

10.4. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

10.5. Договор также считается расторгнутым с момента прекращения у Собственника права собственности на все принадлежащие ему помещения в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

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

ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:


1. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
2. Перечень услуг и размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
3. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования.

11. Реквизиты Сторон

ЗАКАЗЧИК

ТСЖ «ДЖ 18-15»
ИНН: 5254080792; КПП: 525401001
ОГРН: 1065200051014
Адрес: 607188, Нижегородская обл.
г. Саров, ул. Куйбышева дом № 11, кв. 36
р/сч
в
к/сч
БИК


Председатель правления


С.А. Глинов
М. П.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «КХК «ФДЖ»
ИНН 5254082503; КПП 525401001
ОГРН 1085254000303
Адрес: 607188, Нижегородская обл., г. Саров,
ул. Курчатова, дом 6, оф. П6
р/сч 40702810642410000615 в Волго-Вятском банке
СБ РФ г. Н. Новгород, Саровское ОСБ № 7695
к/сч 30101810900000000603
БИК 042202603

Доверительный управляющий


А. Н. Аношин
М. П.