

ДОГОВОР № _
управления многоквартирным домом

г.Биробиджан

"17" октября 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Стройсервис» именуемое в дальнейшем «Балансодержатель», в лице директора Миронова Николая Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БИРГРАД», именуемая в дальнейшем "Управляющий", в лице директора Арского Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны заключили настоящий Договор о следующем.

1. Предмет договора

1.1. Терминология настоящего Договора:

- Дом - многоквартирный дом, расположенный по адресу: Еврейская автономная область, город Биробиджан, улица Ленина, д. 37а,
- Балансодержатель - учреждение, на балансе которого находится Дом.
- Управляющая компания - организация, уполномоченная Балансодержателем Дома на выполнение функций по управлению Домом и предоставлению коммунальных услуг.
- Собственники - лица, право собственности которых на помещение в Доме установлено в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Владельца помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
- Исполнители - организации различных форм собственности (в т.ч. ресурсоснабжающие организации), на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственникам помещений работ (услуг) по текущему ремонту, теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, вывозу мусора, по текущему обслуживанию и содержания жилья.
- Общее имущество в Доме - помещения в Доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие и несущие конструкции 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 Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

1.2. Целью настоящего договора является эффективное управление Домом, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания выраженное в:

- надлежащем содержании общего имущества Дома;
- ремонте общего имущества Дома;
- предоставлении жилищно-коммунальных услуг Собственникам, проживающим в Доме.

1.3. Для достижения целей Договора Управляющая компания обязуется за плату:

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества Дома и его ремонту;
- заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, контроль за качеством работ;
- заключать договоры, в интересах Собственников, на предоставление коммунальных услуг, контроль за качеством коммунальных услуг;
- организовывать начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, выдаче единых платежных документов, сбору платы за жилищно-коммунальные услуги, по расчету с Исполнителями заказа за оказанные услуги Собственникам помещений, взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, организации регистрационного учета граждан;
- выступать посредником при предоставлении коммунальных услуг между Собственниками жилых помещений в доме и ресурсоснабжающими организациями либо организациями производящими или приобретающими коммунальные ресурсы.
- предоставлять информацию Балансодержателю и Собственникам помещений о результатах своей деятельности в сроки, установленные настоящим Договором;
- организацию общих собраний Собственников и Балансодержателя в многоквартирном доме и другие работы, предусмотренные настоящим Договором.
- осуществлять иную деятельность для достижения целей настоящего Договора.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Владельца.

1.4. Перечень объектов, входящих в состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление, содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, оказываемых Управляющей компанией, содержится в Приложениях № 2, № 3 к настоящему Договору.

1.6. Порядок разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией, Балансодержателем и Собственниками жилых помещений Дома определен в Приложении № 4 к настоящему Договору.

1.7. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого Дома и его оборудования содержится в Приложении № 5 к настоящему Договору.

1.8. Перечень услуг, предоставляемых Собственникам жилых помещений на основании договора между Управляющей компанией и ресурсоснабжающими организациями, содержится в Приложении № 6 к настоящему Договору.

1.9. Форма акта о состоянии имущества Балансодержателя в многоквартирном доме, определяется Приложением № 7 к настоящему Договору.

1.10. Сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию по санитарному содержанию домохозяйства многоквартирного Дома, содержатся в Приложении № 8 к настоящему Договору.

1.11. Перечни, указанные в п.п. 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8., 1.9., 1.10. могут быть изменены, сокращены и дополнены по согласованию сторон. Изменения (сокращения, дополнения) оформляются дополнительным соглашением, подписываемым обеими сторонами.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Обязанности Управляющей компании:

2.1.1. Приступить к исполнению обязательств по настоящему Договору с даты заселения жильцов до реализации своего права Собственниками по выбору Управляющей компании и заключении с ней договора управления жилым многоквартирным домом.

2.1.2. Эффективно управлять Домом с соблюдением требований действующего законодательства и настоящего Договора для достижения целей, указанных в п. 1.2. Договора, и критериев эффективности деятельности, указанных в п. 6.1 Договора.

2.1.3. Своевременно заключать с Исполнителями договоры, включенные в План мероприятий на текущий год, договоры экстренных и непредвиденных работ, а также договоры с ресурсоснабжающими организациями.

Договоры с ресурсоснабжающими организациями для предоставления услуг согласно Приложения № 6 к Договору заключаются от имени Управляющей компании за счет Собственников помещений.

Комиссионное вознаграждение Управляющей компании за посредническую деятельность и участие в расчетах Собственников с ресурсоснабжающими организациями включается в плату за управление, установленную п. 3.1.3. Договора.

2.1.4. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание Собственников жилых помещений, проживающих в Домах, информировать их о контактных телефонах, принимающих заявки об авариях и неисполнении (ненадлежащем исполнении) обязательств по выполнению работ (оказанию услуг).

2.1.5. Контролировать качество работ, услуг Исполнителей, оформлять акты неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по выполнению работ, оказанию услуг.

2.1.6. Осуществлять начисление и сбор платежей за услуги с предоставлением Собственникам жилых помещений расчетных документов (счет-квитанций) в установленные настоящим Договором сроки. Данные обязательства Управляющая компания имеет права реализовать путем заключения агентского договора на предоставления услуг и иными организациями.

2.1.7. Предоставлять Собственникам жилых помещений и Балансодержателю по их запросам в установленный законодательством Российской Федерации срок информацию:

- об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них;

- о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами;

- об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ;

- о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

2.1.8. Информировать Собственников жилых помещений об изменении размеров и порядка оплаты услуг не позднее 30 дней до момента их применения.

2.1.9. Вести накопительные расчетные и лицевые счета на ремонт дома.

Не допускать использования средств с накопительных счетов не по целевому назначению.

2.1.10. Представлять на утверждение Балансодержателю:

- план мероприятий на год (с разбивкой по кварталам) по содержанию и ремонту общего имущества Домов;

- финансовый план на текущий год.

2.1.11. Представлять Балансодержателю отчет о финансово-хозяйственной деятельности в части:

- выполнения плана мероприятий на год и финансового плана;

- проведенных мероприятиях;

- произведенных накоплениях.

2.1.12. Использовать полученные от Собственников жилых помещений денежные средства строго по целевому назначению (за исключением средств, вносимых в оплату услуг по управлению).

2.1.13. Оказывать услуги, предоставляемые по настоящему Договору, в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170, и иными нормативными правовыми актами действующего законодательства Российской Федерации.

2.1.14. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности Собственников помещений за пользование жилым помещением и коммунальными услугами, содержание и ремонт общего имущества Дома.

2.1.15. Осуществлять ведение претензионной и судебно-исковой работы с Исполнителями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) их обязательств.

2.1.16. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию Собственниками прав владения и пользования жилым помещением, общим имуществом в Доме, или препятствующих этому.

2.1.17. Осуществлять ведение и обеспечение сохранности технической и иной переданной документации по Дому.

2.1.18. Обеспечивать сохранность общего имущества Дома.

2.1.19. Вести паспортную работу, осуществлять безвозмездную выдачу Собственникам справок установленного образца для прописки (выписки), оформления льгот, купли-продажи квартир и др., при отсутствии задолженности за коммунальные услуги. Для реализации выполнения данной работы Управляющая компания имеет право заключить агентский договор с иной организацией.

2.1.20. Два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона) проводить технические осмотры многоквартирного Дома и корректировать базы данных, отражающих состояние Дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.21. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

2.1.22. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательством Российской Федерации в связи с исполнением своих обязательств по настоящему договору.

2.2. Права Управляющей компании:

2.2.1. Самостоятельно определять направления деятельности для достижения целей Договора и эффективности деятельности.

2.2.2. Заключать договоры с Исполнителями и ресурсоснабжающими организациями для достижения целей Договора.

2.2.3. Требовать доступа в помещения Собственников помещений в случаях:

- производства аварийных работ;

- проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого Дома, доступ к которым имеется только через помещения Собственников.

2.2.4. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного Дома, представлять перед третьими лицами интересы Балансодержателя, Собственников (в т.ч. в судебных инстанциях).

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

2.2.6. Ограничивать предоставление услуг по договору в соответствии с основаниями и требованиями действующего законодательства.

2.2.7. Проводить проверку установленных учетов и сохранности пломб.

2.2.8. Проинформировать Балансодержателя о результатах осмотра многоквартирного Дома и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, в том числе о их стоимости.

2.2.9. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирных домах перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения по согласованию с Балансодержателем, с последующим уведомлением Собственников помещений в многоквартирном Доме.

2.2.10. В случае не предоставления Собственником помещений в многоквартирном Доме до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в занимаемых ими помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником помещений в многоквартирном Доме сведений о показаниях приборов учета.

2.2.11. Информировать Собственников путем размещения соответствующей информации, вывешивая уведомления на входных дверях каждого подъезда, на информационных стендах Дома.

Все уведомления Балансодержателя осуществляются в письменной форме посредством почтовой связи.

2.3. Обязанности Балансодержателя:

2.3.1. Передать в управление Управляющей компании общее имущество Дома на основании актов приема-передачи, подписанных обеими сторонами.

2.3.2. Предоставлять по требованию Управляющей компании необходимую для исполнения настоящего договора документацию.

2.4. Права Балансодержателя:

2.4.1. Получать у Управляющей компании всю необходимую информацию в связи с исполнением настоящего договора, в т.ч. о стоимости услуг, порядке начисления, причинах неисполнения (ненадлежащего исполнения) услуг, планах мероприятий на текущий год, и иную информацию, которую Управляющая компания обязана предоставить в соответствии с Договором и действующим законодательством.

2.4.2. Содействовать Управляющей компании в работе с Собственниками в пределах его компетенции.

2.4.3. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по Договору и качество предоставляемых услуг.

2.4.4. Составлять акты снижения качества услуг по управлению Домом и требовать снижения суммы платежей.

2.4.5. Требовать от Управляющей компании представления на утверждение:

- план мероприятий на год (с разбивкой по кварталам) по содержанию и ремонту общего имущества Дома;
- финансовый план на текущий год.

2.4.6. Требовать представления отчета о финансово-хозяйственной деятельности по следующим вопросам:

- о выполнении Плана мероприятий на год и финансового плана;
- о проводимых мероприятиях;
- о производимых накоплениях.

2.4.7. Согласовывать и проверять целесообразность распределения Управляющей компанией денежных средств, поступивших от Собственников жилых помещений в Доме, в счет оплаты коммунальных услуг, на расчетные счета ресурсоснабжающих организаций и Исполнителей.

2.4.8. Реализовывать иные права, принадлежащие Балансодержателю, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3. Порядок определения стоимости услуг

3.1. Услуги по управлению и прочие виды услуг входящие в утвержденный перечень услуг согласованный с балансодержателем.

3.2. Услуги по содержанию и ремонту общего имущества Дома:

3.2.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества Дома устанавливается в размере, обеспечивающем проведение всех мероприятий Плана мероприятий на год по содержанию и ремонту имущества Дома на текущий год.

3.2.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных Домов, устанавливается согласно утвержденного и согласованного с балансодержателем перечня услуг с приложениями.

3.2.3. Управляющая компания готовит предложения по размеру платы за содержание и ремонт общего имущества Дома на основе утвержденного Балансодержателем Плана мероприятий на год по содержанию и ремонту общего имущества Дома (далее - План).

Предложения Управляющей компании должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

3.2.4. При возникновении обстоятельств невозможности выполнения Плана из-за установленного размера платы Управляющая компания вносит Балансодержателю предложения по увеличению размера платы, по сокращению Плана и иные предложения, направленные на своевременное решение вопросов выполнения Плана. Балансодержатель в этом случае вправе принять решение о проверке финансовой деятельности Управляющей компании в целях установления действительных причин недофинансирования (недостаточности финансирования) мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества Дома.

3.2.5. Размер платы за содержание и ремонт жилых помещений по договору управления определяется ежегодно в соответствии с действующим законодательством.

3.2.6. Изменение платы за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений, коммунальных услуг, в период действия Договора, не требует переоформления Договора.

3.3. Коммунальные услуги:

3.3.1. Общий порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее Постановление).

3.3.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (тепоснабжение).

3.3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета (домовых, поквартирных), а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. При отсутствии урегулированного порядка распределения показаний домового прибора между Нанимателями и Собственниками помещений и отсутствии (полном или частичном) поквартирных приборов учета данный порядок утверждается Балансодержателем.

3.3.4. На услуги холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и отопления электроснабжения и газоснабжения, размер платы рассчитывается по тарифам установленным органами местного самоуправления, органами исполнительной власти ЕАО.

3.3.5. Разница в объемах потребления коммунальных ресурсов, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми Нанимателями и Собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4. Порядок расчетов по Договору

3.4.1. Управляющая организация осуществляет сбор платежей за содержание и ремонт общего имущества Дома, коммунальные услуги и вывоз мусора с Нанимателей и Собственников, самостоятельно, либо заключает договор с иными исполнителями.

3.4.2. Расчет платы за коммунальные услуги осуществляется в соответствии с требованиями установленными в Постановлении Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.4.3. Размер платы по содержанию общего имущества дома, техническое, аварийное обслуживание составляет 2,20 рубля за 1 кв.м. общей площади в соответствии с перечнем (Приложение № 9).

3.4.4. Плата за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества включает комиссионное вознаграждение Управляющей компании за заключение от своего имени и за счет Собственников жилых помещений договоров с ресурсоснабжающими организациями, а также за участие в расчетах с ними.

3.4.5. Управляющая компания не позднее 1-го числа месяца следующего за расчетным, предоставляет Собственникам жилых помещений счета-квитанции на основании которых производится оплата за содержание и ремонт общего имущества Дома, коммунальные услуги и вывоз мусора.

3.4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества Дома, коммунальные услуги и вывоз мусора вносится Собственниками жилых помещений на расчетный счет Управляющей компании, ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

3.4.7. Денежные средства поступившие в качестве оплаты от Собственников жилья за потреблённые коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение) Управляющая компания перечисляет на счёт ресурсоснабжающих организаций по отдельным договорам.

3.4.8. Денежные средства поступившие в качестве оплаты за вывоз твердых бытовых отходов (мусора) перечисляет на счет организации обеспечивающей выполнение данного вида услуг согласно заключенного договора с Управляющей компанией.

3.4.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.5. Снижение качества услуг.

3.5.1. Изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г., № 354 от 06.05.2011 г.

4. Порядок оформления актов недопоставок и перерасчета платежей

4.1. Оформление не предоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества).

4.1.1. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению коммунальных услуг Управляющая компания оформляет акт о не предоставлении услуг (предоставлении услуг ненадлежащего качества) в соответствии с настоящим Договором, договорами на обеспечение коммунальными услугами и в соответствии с требованиями раздела VIII Постановления Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

4.1.2. Управляющая компания обязана своевременно информировать Собственников жилых помещений о контактных телефонах по приему таких заявок. Собственник жилого помещения, несвоевременно сообщивший о факте не предоставления услуг (предоставлении услуг ненадлежащего качества), не вправе ссылаться на него во взаимоотношениях с Управляющей компанией.

4.1.3. Управляющая компания по факту информирования ее Собственником уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу (далее АДС) ресурсоснабжающей организации или иную службу, указанную Исполнителем.

4.1.4. Отношения Управляющей компании с ресурсоснабжающей организацией по установлению факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества регулируются положениями Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.1.5. Акт о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества составляется в 2 (двух) экземплярах, один из которых передается Управляющей компании ее (или представителю), второй - остается у ресурсоснабжающей организации (Исполнителя).

4.1.6. Акт о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества составленный Управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией (Исполнителем) в соответствии с требованиями Раздела VIII Постановления Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» является основанием для перерасчета Собственнику размера платы за коммунальные услуги.

4.2. Оформление причинения ущерба жизни и здоровью, имуществу Собственника, а также совместно проживающих с ними лиц, а также общему имуществу Дома.

4.2.1. Собственник, обнаруживший факт причинения ресурсоснабжающей организацией (Исполнителем) или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Собственника или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу Дома обязан незамедлительно (в течение 3 дней) сообщить об этом Управляющей компании.

4.2.2. В случае причинения ресурсоснабжающей организацией (Исполнителем) или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Собственника или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу Домов ресурсоснабжающая организация (Исполнитель) (или его представитель) и Управляющая компания (или ее

представитель) с участием Собственника составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба.

Указанный акт должен быть составлен ресурсоснабжающей организацией (Исполнителем) и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 часов с момента обращения Управляющей компании в аварийно-диспетчерскую службу. В случае невозможности подписания акта Управляющей компанией Собственником или его представителем он должен быть подписан двумя очевидцами.

4.2.3. Акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу Собственника или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу Дома составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Управляющей компании (или ее представителю), второй - остается у ресурсоснабжающей организации (Исполнителя).

4.3. Оформление неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома

4.3.1. Неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома оформляется актом в соответствии с настоящим Договором и требованиями действующего законодательства

4.3.2. Собственники жилых помещений, обнаружившие неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома, обязаны в течение 3-х дней сообщить (подать заявку) о выявлении такого факта Управляющей компании.

Управляющая компания обязана своевременно информировать Собственников жилых помещений о контактных телефонах по приему таких заявок. Собственник жилого помещения, несвоевременно сообщивший о факте неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома, не вправе ссылаться на него во взаимоотношениях с Управляющей компанией.

4.3.3. Управляющая компания, получив заявку, проверяет обоснованность заявки и количество Собственников, которых затронуло неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома, вызывает представителя Исполнителя и назначает представителя для совместной проверки (замеров) качества предоставления услуг (выполнения работ).

4.3.4. Акт неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома оформляется в течение суток, исчисляемых с даты поступления заявки.

4.3.5. При возобновлении оказания услуг (выполнения работ) по управлению и содержанию общего имущества Дома Управляющая компания составляет акт о возобновлении оказания услуг (выполнения работ) и приглашает представителя Исполнителя для подписания.

Акт возобновления оказания услуг (выполнения работ) оформляется в течение суток с момента возобновления оказания услуг (выполнения работ), зафиксированного Управляющей компанией.

4.3.5. Для удобства использования актов для перерасчетов может составляться сводный акт неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома (далее - сводный акт), содержащий:

- время начала неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ);
- время окончания неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ);
- общее время неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ);
- причины неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ).

Сводный акт может содержать и другие сведения, отражающие особенности отдельных видов услуг (работ).

Сводный акт, составленный на основе актов неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома и актов возобновления оказания услуг (выполнения работ), подписывается Управляющей компанией и используется при перерасчетах платежей Нанимателям и Собственникам жилых помещений.

4.3.10. По факту составления любого акта неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома и сводных актов Управляющая компания в обязательном порядке в течение 3-х дней обязана уведомить Балансодержателя с предоставлением копии акта.

4.3.11. Основанием для перерасчета платежей Собственникам являются акты неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома и сводные акты, оформленные в соответствии с требованиями настоящего Договора.

4.3.12. Перерасчет платежей Собственникам производится по итогам работы за месяц. При проведении перерасчета сумма снижения оплаты засчитывается в счет будущих платежей.

4.3.13. При неисполнении (ненадлежащем исполнении) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) в связи с наступлением форс-мажорных обстоятельствами, а также при экстремальных ситуациях, угрожающих жизни и здоровью людей, перерасчет за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по предоставлению услуг (выполнению работ) не производится.

5. Ответственность сторон договора

5.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный Дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией с ресурсоснабжающими организациями и Исполнителями (сторонними организациями), самостоятельно несет Управляющая компания.

5.3. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг федеральным и региональным нормативным правовым актам, а также нормативным правовым актам органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

5.4. В случае причинения убытков Собственникам либо Балансодержателю по вине Управляющей компании, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Управляющая компания не несет ответственность за имущество, техническое состояние оборудования, приборы учета, находящиеся в жилых помещениях.

6. Обстоятельства, освобождающие стороны от ответственности

6.1. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, наступившей после заключения Договора, в результате событий чрезвычайного характера, которые ни предвидеть, ни предотвратить стороны не могли (форс-мажор: пожар, стихийное бедствие, война, военные операции любого характера, блокировки ж/д и автомобильных дорог и т.п.).

6.2. Сторона неисполнение обязательств которой вызвано форс-мажорными обстоятельствами, обязана известить об этом в письменной форме другую сторону и Нанимателей и Собственников с приложением соответствующих документов в срок не позднее 3 (трех) дней с момента их возникновения и на следующий день после прекращения. Информация о возникновении форс-мажорных обстоятельств должна содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку срока их влияния на исполнение стороной своих обязательств по настоящему Договору.

6.3. В случае несвоевременного извещения о наступлении форс-мажорных обстоятельств, сторона лишается права ссылаться на форс-мажорные обстоятельства, как основание невыполнения своих обязательств по настоящему Договору. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств, стороны в срок не более 7 дней с момента получения извещения адресатом согласуют в письменной форме свои дальнейшие действия по настоящему Договору.

6.4. Достаточным доказательством возникновения и прекращения действия форс-мажорных обстоятельств будут служить свидетельства уполномоченных государственных органов.

6.5. Срок выполнения обязательств по настоящему Договору переносится соразмерно времени действия форс-мажорных обстоятельств, а также времени, требуемого для устранения их последствий. Если в результате форс-мажорных обстоятельств условия настоящего Договора не выполняются более 2 месяцев, то любая из сторон Договора имеет право досрочного расторжения Договора в одностороннем порядке, уведомив об этом другую сторону за 10 дней. При этом ни одна из сторон не имеет права требовать от другой стороны возмещения каких бы то ни было убытков. В случае досрочного расторжения Договора в результате действия форс-мажорных обстоятельств, Управляющая компания обязана в течение 3 банковских дней с момента его расторжения передать Балансодержателю авансовые платежи Нанимателей и Собственников и денежные средства, находящиеся на накопительном счете, предназначенные для осуществления управления, содержания и ремонта общего имущества Дома, с удержанием согласованных сторонами документально обоснованных фактических затрат, произведенных Управляющей компанией в ходе выполнения ее обязательств по Договору до наступления форс-мажорных обстоятельств.

7. Изменение и расторжение договора

7.1. Любые изменения или дополнения условий настоящего Договора осуществляются только по письменному соглашению сторон. Сторона, выразившая желание внести изменения или дополнения в настоящий Договор обязана направить другой стороне письменное предложение об изменении или дополнении условий Договора. Изменения и дополнения условий Договора вступают в законную силу с момента, когда оформленные в письменном виде они подписаны обеими сторонами и скреплены печатями.

Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.

7.2. Договор может быть расторгнут по обоюдному согласию сторон. Сторона, выразившая желание расторгнуть настоящий Договор обязана в течение 10 дней направить другой стороне письменное предложение с указанием причин расторжения Договора:

- в случае согласия другой стороны на расторжение Договора, сторона, получившая уведомление, в 20-дневный срок направляет ответ о согласии расторгнуть Договор. О расторжении настоящего Договора по обоюдному согласию сторон составляется двухстороннее соглашение Балансодержателя и Управляющей

компании, которое подписывается обеими сторонами и скрепляется печатью. С момента подписания соглашения обеими сторонами и скрепления его печатями, Договор считается расторгнутым.

- в случае несогласия другой стороны на расторжение Договора, сторона, получившая уведомление, в 20-дневный срок направляет ответ о несогласии расторгнуть Договор.

7.3. При отсутствии согласия на расторжение Договора одной из сторон, Договор может быть расторгнут при наличии оснований для одностороннего расторжения, предусмотренных ст.ст. 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации, только по решению Арбитражного суда.

7.4. После расторжения настоящего Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются Балансодержателю.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Для урегулирования споров и разногласий, связанных с исполнением настоящего Договора, стороны не устанавливают обязательное соблюдение претензионного порядка. По желанию одной из сторон другой стороне может быть направлена претензия, которая подписывается уполномоченным лицом стороны договора. Ответ на претензию дается не позднее 10 дневного срока со дня ее поступления.

8.2. Все споры, связанные с заключением, исполнением, расторжением и иными разногласиями, возникающими в ходе исполнения настоящего Договора подлежат рассмотрению в суде в установленном законодательством порядке.

9. Дополнительные условия

9.1. В случаях передачи Управляющей компанией исполнения обязательств по настоящему Договору третьим лицам вся ответственность по Договору и договорам с третьими лицами лежит на Управляющей компании.

9.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление. Претензии, жалобы, предложения и письма, касающиеся исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору должны направляться заказной почтой.

9.3. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.4. При изменении юридических адресов, банковских реквизитов, формы собственности и организационно-правовой формы стороны в двухнедельный срок обязаны письменно известить об этом друг друга. В случае прекращения деятельности Управляющей компании стороной Договора является ее правопреемник.

9.5. Настоящий Договор составлен в двух письменных экземплярах, подписанных обеими сторонами и скрепленных печатями сторон, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

10. Срок действия Договора, юридические адреса

10.1. Настоящий договор заключается сроком с «17» октября 2016 г. по «31» апреля 2017 года.

10.2. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания его обеими сторонами.

10.3. Управляющая компания за 20 дней до прекращения действия Договора обязана передать Балансодержателю учетную, расчетную, техническую документацию многоквартирного жилого дома.

II. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «БИРГРАД»
Юридический адрес: 679000, Еврейская
автономная область, г. Биробиджан, ул.
Индустриальная, д. 1,
Тел/ факс: 8(42622) 25-7-77.
Почтовый адрес: 679000, Еврейская автономная
область, г. Биробиджан, ул. Индустриальная, д. 1.
ИНН 7901540131, КПП 790101001,
р/с 40702810070120002033
в Дальневосточном банке ПАО Сбербанк России
г. Хабаровск; БИК 040813608;
к/с 30101810600000000608

Директор ООО «УК «БИРГРАД»

/Е.В. Арский/

М.П.

БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Стройсервис»
Юридический адрес: 680000, ЕАО, г. Хабаровск,
ул. Малиновского, д. 38, офис 13
Почтовый адрес: 679014, Еврейская автономная
область, г. Биробиджан, ул. Читинская 55;
тел/факс: 8(42622) 2-47-33, 2-46-11;
ИНН 7901011554; КПП 790101001
р/с 40702810670120101169; БИК 040813608
к/с 30101810600000000608
Дальневосточный банк ПАО Сбербанк России
г. Хабаровск БИК 040813608;

Директор ООО «Стройсервис»

/Н.А. Мионов/

М.П.

