

Договор управления многоквартирным домом

1 апреля 2015г.

г. Комсомольск-на-Амуре

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре ул.Комсомольская, 38 (далее «Дом»), именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании решения общего собрания Собственников от, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющее Предприятие «Служба заказчика по ЖКХ», в лице директора Пятака Игоря Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. «Собственники» поручают, а «Управляющая организация» обязуется за вознаграждение, в течение согласованного срока, в пределах суммы денежных средств поступающих от «Собственников» помещений, оказывать услуги по управлению «Домом», обеспечивать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, обеспечивать предоставление коммунальных услуг «Собственникам» и пользующимся помещениями в Доме лицам, путем заключения по заданию «Собственников» от их имени и за их счет договоров с коммунальными предприятиями на предоставление коммунальных услуг, осуществлять иную порученную настоящим договором деятельность, направленную на достижение целей управления «Домом».
- 1.2. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует от своего имени, по поручению и за счет собственников. Если договором с ресурсоснабжающими организациями предусмотрена оплата ресурсов потребителями или в случае уступки Управляющей организацией права денежного требования к потребителям по оплате потребленных коммунальных услуг ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующих коммунальных ресурсов, Собственник осуществляет оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающим организациям.
- 1.3. Стороны пришли к взаимному согласию о заключении смешанного договора на основании ст. 421 ГК РФ. К отношениям сторон по настоящему Договору в соответствующих частях применяются требования гражданского законодательства и правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре (содержащим признаки разных гражданско-правовых договоров), с множественностью лиц. Условия настоящего договора являются одинаковыми и обязательными для всех «Собственников».
- 1.4. «Управляющая организация» принимает на себя обязательства по управлению «Домом», обеспечению оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в «Доме» по перечню, объему услуг, работ и условиям их выполнения, установленных настоящим договором и Приложением к договору.
- 1.5. Настоящий договор заключен по инициативе «Собственников», на условиях согласованных с «Управляющей организацией».

2. Основные понятия

- 2.1. «Собственники» - все лица, владеющие помещениями в «Доме» на праве собственности.
- 2.2. «Собственник» - лицо, владеющее жилым или нежилым помещением в «Доме» на праве собственности.
- 2.3. «Пользователь» - член семьи «Собственника» жилого помещения; наниматель жилого помещения по договору социального найма; член семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма; иной владелец помещения, пользующийся им на основании договора аренды или другом законном основании..
- 2.4. «Управляющая организация» - ООО «СЗ по ЖКХ» - организация, уполномоченная общим собранием «Собственников» многоквартирного «Дома» на выполнение функций по управлению таким «Домом», на условиях настоящего договора.
- 2.5. «Исполнитель» - организация независимо от ее организационно правовой формы, а так же индивидуальный предприниматель выполняющие работы или оказывающие услуги «Собственникам» по возмездному договору, заключенному «Управляющей организацией» от имени и за счет «Собственников».

5.11. «Собственники» не вправе требовать перерасчет оплаты, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

6. Порядок осуществления контроля

6.1. «Управляющая организация» является подконтрольной общему собранию «Собственников».

6.2. «Собственники» решением общего собрания назначают уполномоченное лицо из числа «Собственников», которое будет осуществлять контроль над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по данному договору;

6.3. Уполномоченный общим собранием «Собственников» осуществляет контроль путем принятия участия в подписании актов выполненных работ, а также подписания ежегодного отчета «Управляющей организации» об оказанных работах и услугах в рамках настоящего договора;

6.4. «Управляющая организация» ежегодно до 01 апреля представляет уполномоченному общим собранием лицу отчет о выполнении договора за прошедший календарный год. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств «Собственников» начисленных и поступивших «Управляющей организации» в отчетный период, перечень исполненных «Управляющей организацией» обязательств (работ и услуг), а также сумма средств накопленных для капитального ремонта общего имущества (резервный фонд), основания для изменения взятых на себя обязательств;

7. Ответственность сторон

7.1. Ответственность «Управляющей организации»:

7.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых «Управляющей организацией» по настоящему договору, она несет ответственность, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором;

7.1.2. «Управляющая организация» несет ответственность за своевременное предоставление отчетов о выполнении своих обязательств;

7.1.3. «Управляющая организация» несет ответственность за качество оказанных услуг и выполненных работ по настоящему договору. В случае обнаружения недостатков в качестве выполненных работ «Управляющая организация» производит устранение выявленных недостатков.

7.1.4. «Управляющая организация» несет ответственность в рамках действующего законодательства в случае причинения ущерба работниками «Управляющей организации» при исполнении ими своих трудовых обязанностей.

7.1.5. «Управляющая организация» не несет ответственность в случаях:

- «Управляющая организация» освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых по настоящему договору, а также освобождается от возмещения причиненного ущерба, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины кого-либо из «Собственников», либо «Пользователей» помещений, в том числе вследствие ненадлежащего исполнения «Собственниками» своих обязанностей, а так же в других случаях предусмотренных действующим законодательством;

- «Управляющая организация» не несет ответственность за качество оказываемых по настоящему договору услуг и выполняемых работ в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества «Собственников» и не принятия «Собственниками» решения о его ремонте. Факт истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества «Собственников» устанавливается «Собственниками» на общем собрании, либо «Управляющей организацией» по результатам осмотра общего имущества, либо другой специализированной организацией привлеченной «Собственниками» для дачи заключения, либо органами государственной власти, уполномоченными осуществлять контроль и надзор за качеством содержания многоквартирных домов.

- «Управляющая организация» не несет ответственности за ущерб, который возникает для «Собственников» вследствие недостатка средств на содержание и ремонт общего имущества.

- «Управляющая организация» не несет ответственности не возмещает ущерб возникший по вине третьих лиц, в результате вандализма, кражи, поджога, и т.п.

7.2. Ответственность «Собственника»:

7.2.1. «Собственники», не обеспечившие допуск представителей «Управляющей организации» и (или) специалистов организаций, с которыми «Управляющая организация» заключила договор во исполнение настоящего договора, для устранения аварии и производства ремонтных работ, указанных в настоящем

договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед «Собственниками», «Управляющей организацией» и другими лицами;

7.2.2. «Собственники», не исполнившие обязанности предусмотренные пунктом 4.3.20. настоящего договора, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие аварии инженерных систем, расположенных внутри помещения, перед «Собственниками», «Управляющей организацией» и другими лицами;

7.2.3. В случае нарушения «Собственником» сроков внесения платежей, установленных настоящим договором, в соответствии с действующим законодательством «Собственник» уплачивает «Управляющей организации» пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты задолженности включительно;

7.2.4. «Собственники» и «Пользователи» помещений несут ответственность за нарушение ими требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством;

7.2.5. «Собственники» не отвечают по обязательствам «Управляющей организации», которые возникли не по поручению «Собственников».

8. Порядок разрешения споров

8.1. Стороны пришли к соглашению об обязательности досудебного порядка урегулирования спора. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с его исполнением, разрешаются сторонами путем досудебного порядка. В том случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон;

8.2. Все претензии (жалобы, заявления) «Собственника» или иного «Пользователя» помещениями «Дома», предъявляются «Управляющей организации» в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в журнале регистрации «Управляющей организации»;

8.3. «Управляющая организация» в десятидневный срок представляет ответ на претензии (жалобы, заявления) «Собственника» или иного «Пользователя» помещениями «Дома».

8.4. Все претензии, предписания, предупреждения, рекомендации «Управляющей организации» вручаются «Собственнику» или «Пользователю» в письменном виде, за подписью получателя.

9. Форс-мажор

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

10. Порядок подписания договора, срок его действия, порядок внесения изменений в договор

10.1. Настоящий договор является смешанным, с множественностью лиц. Акцептование (подписание) настоящего договора «Собственниками» может осуществляться путем подписания его Приложения, либо путем непосредственного подписания экземпляра договора.

11.2. Договор заключен сроком на три года;

11.3. Все изменения и дополнения в настоящий договор вносятся путем составления письменного соглашения, подписанного «Управляющей организацией» и не менее двух третей «Собственников»;

11.4. Настоящий договор автоматически расторгается с «Собственником» с момента прекращения у него права собственности на помещение в «Доме» и представления в «Управляющую организацию» подтверждающих документов;

11.5. При отсутствии заявлений одной из «Сторон» о прекращении настоящего договора за два месяца до окончания срока его действия, он считается продленным на тех же условиях на то же срок. Возможна неоднократная пролонгация.

11. Прочие условия

11.1. Собственник муниципального имущества, администрация города Комсомольска-на-Амуре, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, переуступает «Управляющей организации» право требования

исполнения обязательств лицами, пользующимися жилыми помещениями «Собственника» (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

11.2. Решение общего собрания «Собственников» о создании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива, в течение календарного года, не является основанием для расторжения настоящего договора.

Приложение № 1 Реестр «Собственников помещений» .

Приложение № 2 Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2.1. Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 Перечень работ связанных с содержанием общего имущества многоквартирного дома.

12. Реквизиты сторон.

«Управляющая организация»

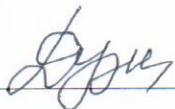
Общество с ограниченной ответственностью
Управляющее Предприятие «Служба заказчика
по ЖКХ»
681000, г. Комсомольск-на-Амуре
пр. Ленина, д.42/5, 53-37-13
ИНН/КПП 2703083212/270301001
Дальневосточный банк Сбербанк РФ г. Хабаровск
р/с 40702810370000000583
к/с 30101810600000000608
БИК 040813608
ОГРН 1152703001076

Директор



И.Н.Пятак

«Уполномоченное лицо от имени
собственников помещений»
многоквартирного дома № 38
ул.Комсомольская
г. Комсомольска-на-Амуре

 В.И.Душкина

Протокол
общего внеочередного собрания собственников помещений многоквартирного дома
№ 38 по ул. Комсомольская, проведенного в очной форме голосования

« 01 » марта 2015г.

г. Комсомольск-на-Амуре

Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являющийся собственником жилого помещения № 52 общей площадью

30,4 кв.м.

Дата и время проведения собрания: « 01 » марта 2015 г. в 17-00 часов.

Место проведения общего собрания собственников: г. Комсомольск – на – Амуре ул. Комсомольская, дом № 38, во дворе дома

Общая площадь помещений многоквартирного дома 2592,6 кв.м.

Общее количество голосов в многоквартирном доме 100 голосов.

Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании 56,1 голосов или 56,1 %.

Повестка дня.

1. Выбор председателя и секретаря собрания.
2. Выбор уполномоченного лица на заключение договора управления.
3. Расторжение договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией Общество с ограниченной ответственностью «Служба заказчика по жилищно-коммунальному хозяйству»
4. Выбор способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией.
5. Выбор управляющей организации – ООО «Управляющее Предприятие «Служба заказчика по ЖКХ»
6. Утверждение условий договора управления многоквартирным домом и заключение договора управления.
7. Определение места для информирования собственников о проведении общих собраний и принятых решениях – информационные доски на подъездах многоквартирных домов.
8. Утверждение места хранения протоколов и других документов, связанных с управлением многоквартирным домом – ООО «СЗ по ЖКХ», ул. Ленина, 42/5
9. Выбор состава счетной комиссии из числа собственников.

1. По первому вопросу собственники помещений:

РЕШИЛИ: Выбрать председателя и секретаря собрания:

Избрать председателем собрания

Избрать секретарем собрания

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 56,1 голосов; «ПРОТИВ» - 0 голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов

2. По второму вопросу собственники помещений:

РЕШИЛИ: Выбрать уполномоченного лица на заключение договора управления:

Лишину В.И. кв.52

ГОЛОСОВАЛИ:

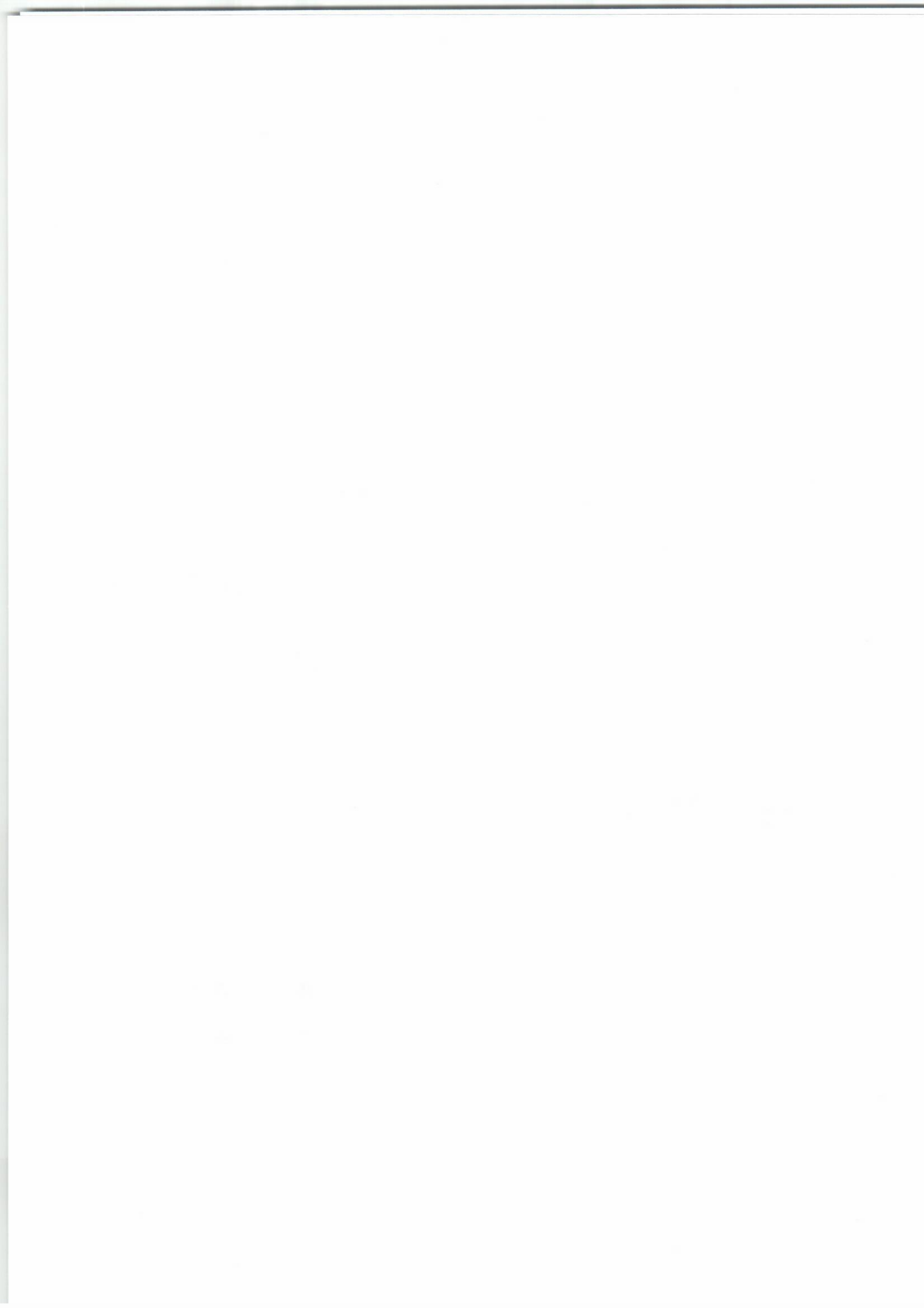
«ЗА» - 56,1 голосов; «ПРОТИВ» - 0 голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов

3. По третьему вопросу собственники помещений:

РЕШИЛИ: Расторгнуть договор управления многоквартирным домом с Обществом с ограниченной ответственностью «Служба заказчика по жилищно-коммунальному хозяйству»

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 56,1 голосов; «ПРОТИВ» - 0 голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов



4. По четвертому вопросу собственности помещений:

РЕШИЛИ: Выбрать способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 56,1 голосов; «ПРОТИВ» - 0 голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов

5. По пятому вопросу собственности помещений:

РЕШИЛИ: Выбрать управляющую организацию ООО «Управляющее Предприятие «Служба заказчика по ЖКХ»

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 56,1 голосов; «ПРОТИВ» - 0 голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов

6. По шестому вопросу собственности помещений:

РЕШИЛИ: Утвердить условия договора управления многоквартирным домом и заключить договора управления.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 56,1 голосов; «ПРОТИВ» - 0 голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов

7. По седьмому вопросу собственности помещения:

РЕШИЛИ: Определить место для информирования собственников о проведении общих собраний и принятых решениях – информационные доски на подъездах многоквартирного дома.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 56,1 голосов; «ПРОТИВ» - 0 голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов

8. По восьмому вопросу собственности помещения:

РЕШИЛИ: Утвердить место хранения протоколов и других документов, связанных с управлением многоквартирным домом – ООО «СЗ по ЖКХ», ул. Ленина, 42/5

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 56,1 голосов; «ПРОТИВ» - 0 голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов

9. По девятому вопросу собственности помещений:

РЕШИЛИ: Утвердить состав счетной комиссии из числа собственников:

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 56,1 голосов; «ПРОТИВ» - 0 голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов

Инициатор общего собрания: Арун

Секретарь общего собрания: Григорина

Собственники помещений, принявшие участие в подсчете голосов:

<u>Арун</u>	/		/ кв. №
	/		/ кв. №
	/		/ кв. №

