

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

г. Хабаровск

«13» сентября 2014 г.

Федеральное казенное учреждение **Войсковая часть 2665**, в оперативном управлении которого находится многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Хабаровск, ул. Лазо 43а, Лазо 43б, Лазо 45а, Лазо 47а, Лазо 47б (далее – Объект), именуемое в дальнейшем «Правообладатель», в лице командира воинской части Кадырова Ибрагима Магомедовича, действующего на основании общего положения о соединении и воинской части внутренних войск МВД России, и **Общество с ограниченной ответственностью «РегионСтрой»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Лопушанского Владимира Орестовича, действующего на основании Устава, совместно именуемые «Стороны», по результатам проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания имущества Объекта, в отношении которого будет осуществляться управление (далее – имущество Объекта), а также предоставление коммунальных услуг Правообладателю и пользующимся помещениями на законных основаниях в Объекте гражданам (далее – Наниматели).

1.2. Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту имущества Объекта, предоставлять коммунальные услуги Правообладателю и Нанимателям, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Объектом деятельность.

Надлежащее содержание имущества Объекта должно осуществляться Управляющей организацией в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

соблюдение требований к надежности и безопасности Объекта;

безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного имущества;

доступность пользования помещениями и иным имуществом Объекта;

соблюдение прав и законных интересов Правообладателя и Нанимателей;

постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав имущества Объекта, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Объекте, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

1.3. Перечень объектов, входящих в состав общего имущества Объекта, находящегося по адресу: г. Хабаровск, ул. Лазо, дом №№ 43а, 43б, 45а, 47а, 47б, приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. Перечень услуг и работ по содержанию объекта, содержится в Приложении № 2.

1.5 Перечень услуг и работ по текущему ремонту объекта, в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.6. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Правообладателем, приведен в Приложении № 4 к настоящему Договору.

1.7. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвидимого) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования, содержатся в Приложении № 5 к настоящему Договору.

1.8. Перечень услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями нанимателям и собственникам жилых помещений, содержится в Приложении № 6 к настоящему Договору.

1.9. Акт технического состояния многоквартирного жилого дома и его общего имущества, приведен в Приложением № 7 к настоящему Договору.

1.10. Сроки оказания услуг и выполнения работ по санитарному содержанию жилых домов и по их обслуживанию выполняемые (оказываемые) по договору управления многоквартирным домом, содержатся в Приложении № 8 к настоящему Договору.

1.11. Перечни, указанные в п.п. 1.3., 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 двумя сторонами или в связи с изменениями законодательства Российской Федерации.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление имуществом Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации, с наибольшей выгодой в интересах Правообладателя и Нанимателей в соответствии с целями, указанными в подпункте 1.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту имущества Объекта в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту имущества Объекта ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Правообладателю и Нанимателям жилых помещений в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и в необходимом объеме.

2.1.4 Принимать от Правообладателя и Нанимателей:

плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Объектом, содержанию и текущему ремонту имущества Объекта;

плату за коммунальные услуги.

2.1.5 Принимать от Нанимателей:

плату за найм жилого помещения и осуществлять перевод этих денежных средств на счет Правообладателя.

2.1.6. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Объекта, устранять аварии, а также выполнять заявки Правообладателя и Нанимателей жилых помещений, в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2.1.7. Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, – в течение тридцати минут с момента поступления заявки по телефонам аварийно-диспетчерской службы: _____.

2.1.8. Рассматривать предложения, заявления, претензии Правообладателя и Нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее десяти рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.9. Информировать Правообладателя и Нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, а в случае личного обращения – немедленно.

2.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в следующем расчетном периоде.

2.1.11. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг по содержанию и текущему ремонту имущества Объекта, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Правообладателя и Нанимателей о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.12. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту имущества Объекта за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Правообладателем и Нанимателями. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

2.1.13. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Правообладателю и Нанимателям, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.14. Информировать в письменной форме Правообладателя и Нанимателей об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

2.1.15. Обеспечить доставку Правообладателю и Нанимателям платежных документов не позднее двадцать пятого числа оплачиваемого месяца.

2.1.16. Обеспечить Нанимателей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения их на досках объявлений.

2.1.17. По требованию Нанимателей выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации документы.

2.1.18. Участвовать в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.19. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения согласовать с Нанимателем или Правообладателем (в отношении помещений, не занятых Нанимателями) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.20. По требованию Правообладателя или Нанимателей производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.21. Представлять Правообладателю отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за

истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год — не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет предоставляется в письменном и электронном виде (по требованию) Правообладателю, а также размещается на досках объявлений или иных оборудованных местах, определенных Правообладателем. В отчете указываются соответствие фактического перечня количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту имущества Объекта перечню и размеру платы, указанные в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и претензий Правообладателя и Нанимателей жилых помещений в Объекте и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

2.1.22. На основании заявки Правообладателя (Нанимателя) направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба имуществу Объекта или помещению(-ям) Правообладателя.

2.1.23. Не распространять информацию, касающуюся Правообладателя или Нанимателей (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Правообладателя или Нанимателей или наличия иного законного основания.

2.1.24. Представлять интересы Правообладателя или Нанимателей в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.25. Предоставлять Правообладателю по его запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Объектом, содержания и ремонта имущества Объекта.

2.1.26. Вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению Объектом.

2.1.27. Вести и хранить техническую документацию на Объект и иные, связанные с управлением таким Объектом документы, полученные от ранее управлявшей Объектом управляющей организации (*вариант: от Правообладателя*), вносить в техническую документацию изменения, осмотров и по требованию Правообладателя знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.28. Передать техническую документацию (базы данных) и иные, связанные с управлением Объектом документы за тридцать дней до прекращения действия Договора, в связи с окончанием его действия или его расторжения, вновь выбранной управляющей организации либо Правообладателю.

2.1.29. Выполнять за отдельную плату работы по текущему ремонту жилого или нежилого помещения в случае обращения с соответствующей заявкой Правообладателя или Нанимателя.

2.1.30. Проводить общие осмотры имущества Объекта два раза в год: весной и осенью, а плановые осмотры конструктивных частей Объекта, инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования в составе имущества Объекта – в соответствии с ВСН 58-88(р), иными установленными нормами и техническими регламентами.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.3. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Правообладателю и Нанимателям жилых помещений Объекта.

2.2.4. По согласованию с Правообладателем и соответствующими Нанимателями производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях Объекта, согласовав с ними дату и время осмотра.

2.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, регулирующие отношения по содержанию, текущему ремонту имущества Объекта и предоставлению коммунальных услуг.

2.3. Правообладатель и Наниматели обязаны:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за текущий ремонт и содержание имущества Объекта, плату за коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные настоящим Договором.

Правообладатель и Наниматели в случае принятия установленным порядком соответствующего решения вправе вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании имущества Объекта) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением Правообладателем и Нанимателями своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией, которая отвечает перед Правообладателем и Нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

2.3.2. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания Объекта и придомовой территории.

2.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, то есть не нарушать установленный в Объекте порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на соответствующее помещение, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать в помещении работ или других действий, приводящих к порче имущества Объекта;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов;

и) не заполнять мусоропровод строительным и другим крупногабаритным мусором, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 8.00).

2.3.4. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

о заключенных договорах найма, с указанием Ф.И.О. нанимателя, о смене нанимателя;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом (жилых) помещении (помещениях), включая временно проживающих;

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом (нежилых) помещении (помещениях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

2.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в жилые помещения для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилых помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

2.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях имущества Объекта.

2.4. Правообладатель имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) имущества Объекта, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Правообладателя, оформленное в письменном виде.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

2.5. Правообладатель и Наниматели имеют право:

2.5.1. Получать от Управляющей организации работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, отвечающие параметрам качества и надежности.

2.5.2. Требовать изменения размера платы за содержание и текущий ремонт помещения в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту имущества Объекта.

2.5.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

2.5.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.5.5. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами.

3. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

3.1. Цена Договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту имущества Объекта, стоимостью коммунальных ресурсов, приобретаемых Управляющей организацией у ресурсоснабжающих организаций, показаниями приборов учета о фактическом потреблении коммунальных услуг, а в случае их отсутствия – в соответствии с установленными уполномоченными органами нормативами потребления (в том числе для нежилых помещений).

3.2. Размер платы за услуги и работы за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с Постановлением администрации г. Хабаровска от 30.12.2013 № 5549 составляет – 34,97 руб. без учета НДС, в том числе:

- содержание жилых помещений в негазифицированных жилых домах высотой от 6 до 9 этажей и выше – 28,73 руб. за 1 м² общей площади без учета НДС;

- текущий ремонт жилых помещений в жилых домах – 6,24 руб. за 1 м² общей площади без учета НДС.

3.3. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги гражданам должен соответствовать правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждаемым Правительством Российской Федерации.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.5. Плата по Договору вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.6. Плата за работы и услуги по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.7. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан (для жилых помещений), объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и текущий ремонт, сумма перерасчета, задолженности по оплате за предыдущие периоды.

3.8. Сумма начисленных в соответствии с настоящим Договором пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

3.9. Неиспользование помещений Правообладателем или Нанимателем не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

3.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

3.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту имущества Объекта, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, то есть неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ в Объекте, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту имущества Объекта в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

3.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в

порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

3.13. Размер платы за оказанные работы и услуги, установленные настоящим Договором, может быть изменен на основании нормативных правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, но не чаще 1 раза в год.

Управляющая организация обязана информировать Правообладателя и Нанимателей об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4. Регистрация факта нарушения Договора

4.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора Правообладатель и его доверенные лица осуществляют путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее чем через 5 (пять) рабочих дней со дня обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями подпунктов 4.2 – 4.5 настоящего раздела Договора;

- иными, предусмотренными настоящим Договором и законодательством Российской Федерации способами.

4.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту имущества Объекта или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Правообладателя и Нанимателей, имуществу Объекта, по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы за содержание и ремонт имущества Объекта в размере,

пропорциональном занимаемому (занимаемым) помещению (помещениям).

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Правообладателем (Нанимателем) своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

4.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Правообладателя или его представителя по доверенности (обязательно), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

4.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Правообладателя (Нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Нанимателя (члена семьи Нанимателя).

4.5. Акт составляется в присутствии Нанимателя (члена семьи Нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Нанимателя (члена семьи Нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух, а при наличии Нанимателя – трех экземплярах – по экземпляру для Управляющей организации, Правообладателя и Нанимателя (при его наличии), которому экземпляр акта вручается под расписку.

5. Порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Договор может быть расторгнут:

5.2.1. По соглашению Сторон.

5.2.2. В одностороннем порядке по инициативе Правообладателя в случае невыполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, с уведомлением ее об этом не позже чем за 30 рабочих дней.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Наниматель или Правообладатель (в отношении незаселенных помещений) обязаны уплатить Управляющей организации пени, размер и порядок внесения которых установлен частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Правообладателя и Нанимателей в Объекте, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. Форс-мажор

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров,

отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более чем 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.

7.3. 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.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

8.2. Договор заключен сроком на 3 (три) года.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в статье 5 настоящего Договора.

9. Прочие условия

9.1. 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.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10. Приложения

Приложение № 1. «Перечень объектов, входящих в состав общего имущества объекта».

Приложение № 2. «Перечень услуг и работ по содержанию объекта».

Приложение № 3. «Перечень услуг и работ по текущему ремонту объекта»

Приложение № 4. «Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между управляющей организацией и правообладателем».

Приложение № 5. «Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвидимого) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования».

Приложение № 6. «Перечень услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями нанимателям и собственникам жилых помещений».

Приложение № 7. «Акт технического состояния многоквартирного жилого дома и его общего имущества».

Приложение № 8. «Сроки оказания услуг и выполнения работ по санитарному содержанию жилых домов и по их обслуживанию выполняемые (оказываемые) по договору управления многоквартирным домом».

11. Подписи Сторон Договора

Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

ПРАВОБЛАДАТЕЛЬ:	УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:
-----------------	-----------------------------

Войсковая часть 2665
680041, г. Хабаровск, ул. Автобусная,
110
ОГРН 1052700269710
ИНН/КПП 2724085891/272401001
Банковские реквизиты:
ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Хабаровскому краю
г. Хабаровска
р/с 40105810500000010001
БИК 040813001

ООО «РегионСтрой»
ИНН 2722116706 КПП 272201001
680028, Хабаровский край, Хабаровск
г, Советская ул., дом № 10, корпус 1
Р/с 40702810808010001458
В НОМОС-РЕГИОБАНК-ФИЛИАЛ
"НОМОС-БАНКА" (ОАО) г.
ХАБАРОВСК
К/с 30101810508130000997
БИК 040813997

Командир воинской части
_____ Кадыров И.М.
« ____ » _____ 2014 года
м.п.

Директор _____ Лопушанский В.О.
« 23 » _____ 2014 года
м.п.