

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Егорьевск Московской обл.

« ____ » _____ 200__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Техстрой плюс», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Штырикова А.И., действующего на основании Устава и собственник жилого (нежилого) помещения, расположенного по адресу: Московская обл., г.Егорьевск, микр. (ул.) _____, кв. (пом.) № _____,

_____, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от « ____ » _____ 200__ г., заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющий по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока, указанного в разделе 5 Договора за плату, указанную в разделе 3 договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме включает в себя:

I. Помещения общего пользования, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты (при наличии), коридоры, технические этажи, чердаки, технические подвалы;

II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома: фундаменты, стены и перегородки внутри подъездов, стены и перегородки внутри помещений общего пользования, наружные стены и перегородки, перекрытия, крыши, двери, ограждающие вход в помещения общего пользования, окна, расположенные в помещениях общего пользования;

III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: лифты и лифтовое оборудование (при наличии), мусоропровод, вентиляция, дымовые трубы/вентиляционные трубы, водосточные желоба, электрические водно-распределительные устройства, светильники, системы дымоудаления, магистраль с распределительным щитком, сети электроснабжения, системы теплоснабжения, задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения, бойлерные (теплообменники), элеваторные узлы, насосы, трубопроводы холодной воды, трубопроводы горячей воды, задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения, коллективные приборы учета, трубопроводы канализации, сети газоснабжения, задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения, указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома;

IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома, зеленые насаждения, элементы благоустройства.

1.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования:

Подметание полов в помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка (при наличии); очистка мусорных камер (при наличии); уборка чердачного и подвального помещений; подготовка зданий к праздникам;

II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: подметание земельного участка в летний период; уборка мусора с газона; уборка мусора на контейнерных площадках; подрезка деревьев и кустов; очистка и ремонт элементов благоустройства; сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов; сдвигка и подметание снега при снегопаде; ликвидация скользкости; сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек;

III. Услуги вывоза твердых бытовых отходов, кроме крупногабаритного мусора, старой мебели и санитарно-технического оборудования, отходов, образующихся при ремонте жилых (нежилых) помещений.

IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации: укрепление водосточных труб, колен и воронок; консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмопок; замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования; ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымоventилиационных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и укрепление входных дверей; промывка и опрессовка систем центрального отопления

V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт: проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств; регулировка и наладка систем отопления; поверка и ремонт коллективных приборов учета; эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства (при наличии); обслуживание ламп-сигналов; проведение электротехнических замеров сопротивления, изоляции, фазы-нуль;

VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения: устранение аварии на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, электроснабжения;

VII. Прочие услуги: дератизация; дезинсекция.

1.4. Перечень коммунальных услуг, предоставление которых обеспечивает Управляющий: теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение; водоотведение. Предоставляемые коммунальные услуги должны соответствовать требованиям ГОСТа, СНиП и иным нормативным документам.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющий обязуется:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг, указанных в пункте 1.4. договора в соответствии с действующим законодательством РФ. Осуществлять контроль за качеством и количеством коммунальных ресурсов, их исполнения, а также вести их учет.

2.1.3. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, документы регистрационного учета и иные документы, необходимые для управления многоквартирным домом, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

2.1.4. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющий обязан устранить все недостатки за свой счет.

2.1.5. Своевременно письменно информировать Собственника и лиц, в интересах которых выступает Собственник по настоящему договору, о предстоящих отключениях или ограничениях в предоставлении коммунальных услуг, изменении тарифов на коммунальные услуги.

2.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. В случае возникновения аварий срочно принимать меры по их ликвидации и восстановлению работоспособности инженерного и иного оборудования многоквартирного дома.

2.1.7. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб и изменении тарифов путем размещения их на платежных документах, выставляемых Управляющим, объявлений в подъездах дома или через средства массовой информации.

2.1.8. Рассматривать обращения граждан, проживающих в многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры по их проверке и устранять выявленные недостатки, письменно информировать в месячный срок заявителей о принятых решениях.

2.1.9. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывом, превышающим установленную продолжительность, производить перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.10. Принимать документы для регистрации граждан по месту жительства, выдавать им необходимые справки в пределах своей компетенции.

2.1.11. Вести финансовые лицевые счета на жилые (нежилые) помещения; своевременно выставлять гражданам, в соответствии с договором, платежные документы.

2.1.12. Вести работу по взысканию задолженности платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.13. В случае прекращения действия настоящего договора или его расторжения, передать техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) дней до даты расторжения (прекращения) настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.14. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора.

2.1.15. Предоставлять гражданам по их запросам 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, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

2.1.16. Оформлять и хранить протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.17. Приступить к выполнению настоящего договора с 01.07.2009г.

2.2. Управляющий вправе:

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

2.2.2. Вносить предложения о перечне, объемах и качестве услуг и работ, размере платы за содержание и ремонт жилого помещения.

2.2.3. Вносить предложения о выполнении внеплановых работ, имеющих первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. С этой целью организовывать и проводить общие собрания собственников.

2.2.4. Привлекать подрядные организации для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных настоящим договором.

2.2.5. Проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и газоснабжения, в том числе расположенных в помещении Собственника.

2.2.6. Прекращать предоставление отдельных видов услуг по настоящему договору в случае невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение двух месяцев, после двукратного уведомления.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги в размере, установленном п. 3 настоящего договора, с учетом всех пользователей, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников. При просрочке внесения платы уплатить Управляющему пени, согласно действующему законодательству РФ.

2.3.3. При наличии индивидуальных приборов учета ежемесячно первого числа месяца, следующего за отчетным, снимать показания квартирных приборов учета и предоставлять информацию о показаниях приборов учета Управляющему.

2.3.4. В случае, невыполнения требований п. 2.3.3. производить расчет за коммунальные услуги на основании установленных нормативов потребления.

2.3.5. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, Федеральных законов, законов и нормативных актов Московской области, нормативных актов Егорьевского муниципального района и городского поселения Егорьевск, направленных на:

- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- соблюдение правил пользования и сохранности жилых и нежилых помещений в доме;
- соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства;
- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан.

2.3.6. Соблюдать Правила проживания, пользования жилыми помещениями содержания дома и придомовой территории, иных обязательных нормативно-правовых актов органов законодательной и исполнительной властей различных уровней, а также судебных актов (решений, определений и постановлений).

2.3.7. Использовать жилые и нежилые помещения по их целевому назначению.

2.3.8. При обнаружении неисправностей (аварий) в помещении Собственника и (или) местах общего пользования немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющего, а при возможности - принимать все возможные меры к их устранению. Сообщать Управляющему о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.9. Бережно относиться к многоквартирному дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям.

2.3.10. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов (при наличии), на лестничных клетках и в других местах общественного пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места, не использовать

мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы, не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.3.11. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, подвала; выполнять другие правила пожарной безопасности.

2.3.12. Не производить переустройство, переоборудование, перепланировку жилого и подсобных помещений, балконов и лоджий, инженерных сетей, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического оборудования без письменного согласования Управляющего, согласованной проектно-сметной документации и оформленных соответствующих разрешений и согласований, не допускать в помещении производства работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

2.3.13. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемого жилого помещения в процессе проведения мероприятий по переустройству помещения.

2.3.14. Не производить мероприятия по переоборудованию, изменяющие проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в т.ч. не устанавливать регуливающую запорную арматуру на общих внутридомовых стояках, не производить изменение конструкции подводящих систем, их диаметра, сокрытия в стенах.

2.3.15. Не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Собственника (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги).

2.3.16. Не производить мероприятия по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с Управляющим (установка более мощных отопительных приборов ведет к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги).

2.3.17. 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

2.3.18. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, не превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети. Максимальная потребляемая мощность электроэнергии не должна превышать 2 (два) кВт.

2.3.19. Не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже без письменного согласования с Управляющим.

2.3.20. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта.

2.3.21. Не нарушать имеющиеся системы учета предоставления коммунальных услуг. Не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

2.3.22. В случае допущения нарушений, указанных в пункте 2.3.21. договора, производить оплату коммунальных услуг по установленным нормативам.

2.3.23. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющего, полномочных надзорных органов (организаций) для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, для выполнения необходимых профилактических, ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования.

2.3.24. При производстве работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения дополнительно оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в разделе 3. настоящего Договора.

2.3.25. Информировать Управляющего о количестве лиц, фактически проживающих в жилом помещении.

2.3.26. При длительном отсутствии (более 7 дней) в помещении или неиспользовании помещения сообщать Управляющему номера своих контактных телефонов, а также номера телефонов и адреса лиц, которые смогут обеспечить доступ в помещение Собственника при его отсутствии в городе.

2.3.27. Своевременно в течение 10 дней предоставлять Управляющему информацию о приобретении права собственности на помещение в Доме (копию свидетельства о регистрации права собственности), смене собственника и совершении каких-либо сделок с помещением собственника; документы, подтверждающие право на льготы (удостоверение или справку); документы о начислении субсидий.

2.3.28. За собственный счет производить техническое обслуживание, поверку и ремонт индивидуальных приборов учета. Обеспечивать доступ представителей Управляющего для проведения технического осмотра индивидуальных узлов учета с составлением соответствующего акта.

2.3.29. Не допускать выполнения работ в жилом помещении, в подъездах и других мест общего пользования или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающие шум или вибрации, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

2.3.30. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования. Осуществлять пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускаются лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома. Соблюдать полную тишину в период времени, установленный действующим законодательством.

2.3.31. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения и инженерного оборудования, если повреждения произошли по вине Собственника или других лиц, совместно с ним проживающих или находившихся в помещении с его ведома.

2.3.32. Содержать домашних животных в соответствии с Правилами, утвержденными действующими нормативными актами.

2.3.33. Нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета.

2.3.34. Нести ответственность за ущерб, нанесенный имуществу Собственника, общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу Управляющего, или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящего договора; разрушения Собственником общедомовых инженерных систем, устройств и оборудования; выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника; выхода из строя общедомовых инженерных систем, находящихся и/или проходящих транзитом через

помещение Собственника, допуск к которым для проведения профилактического и аварийного обслуживания и ремонта ограничен Собственником.

2.3.35. Нести ответственность за ущерб, нанесенный имуществу Собственника, общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу Управляющего или третьих лиц в результате привлечения Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных системах, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющего.

2.3.36. Выполнять условия настоящего Договора независимо от наличия или отсутствия факта проживания в жилом помещении.

2.3.37. Предоставлять Управляющему документацию, информацию и разрешения, необходимые для выполнения обязательств по настоящему договору.

2.3.38. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества, в принятии решений при изменении планов работ.

2.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющим его обязательств по настоящему договору.

2.4.3. Требовать от Управляющего изменения размера платы в случае неоказания услуг или невыполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту и при оказании услуг и выполнении работ ненадлежащего качества.

2.4.4. Требовать от Управляющего возмещения ущерба, причиненного вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения Управляющим своих обязанностей по договору.

2.4.5. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющим правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.4.6. Осуществлять контроль за использованием Управляющим переданных ему финансовых средств.

3. Порядок определения цены Договора. Порядок оплаты

3.1. Цена Договора определяется как сумма платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги и включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в том числе, в случае отсутствия общедомовых приборов учета, возмещение разницы между размером оплаты по договорам, заключенным с ресурсоснабжающими организациями и размером платы за соответствующую коммунальную услугу, подлежащей внесению собственниками и гражданами, проживающими в многоквартирном доме на законных основаниях, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, указанные в разделе 1. настоящего Договора.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленным общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также тарифными ставками, установленными органами местного самоуправления, и подлежит индексации на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или с применением предельных индексов роста тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, установленных в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления, утвержденных органами местного самоуправления в порядке, установленном действующим законодательством РФ,

по тарифам, утвержденным органами местного самоуправления для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном законодательством РФ. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор не поверен, оплата за потребленные коммунальные услуги, производится по нормативам потребления установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.4. Плата по Договору вносится Собственником на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, выставляемых Управляющим не позднее 20 числа оплачиваемого месяца. В платежном документе должно быть указано за какой период производится оплата по Договору, сумма на оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сумма на оплату коммунальных услуг, НДС.

3.5. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления.

3.6. В случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме стоимость этих работ исключается из платы за помещение в размере, пропорциональном части неоказания (невыполнения). В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах.

3.7. 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307.

3.8. Услуги Управляющего, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

4. Осуществление контроля за исполнением Договора. Ответственность Сторон

4.1. Собственник вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющего по исполнению настоящего Договора посредством:

-осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в многоквартирном доме;

-проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;

-профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;

-участия в приемке всех видов работ;

-участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

-при выполнении работ и оказании услуг Управляющим, связанных с выполнением им обязанностей по настоящему Договору.

Указанные действия Собственник вправе осуществлять только с участием Управляющего.

4.2. Помимо указанных выше действий Собственник вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего

Договора, в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

4.3. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника, или имуществу лиц, в интересах которых выступает Собственник по настоящему Договору, неправомерными действиями Управляющего по требованию любой из Сторон Договора составляются акт, а при необходимости также дефектная ведомость.

Акт подписывается представителями Управляющего и Собственником. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник или иное лицо, имуществу которых причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель Управляющего и/или подрядной организации), представитель Собственника и другие лица.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. В акт могут включаться разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта.

Акт составляется в четырех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под роспись, второй - лицу, которому причинен вред, третий - Собственнику, четвертый остается в Управляющего.

4.4. Управляющий представляет отчет о выполнении договора управления за прошедший год путем размещения его на доске объявлений в помещении Управляющего, объявлений в (на) подъездах дома или через средства массовой информации, а в случае проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в указанный срок, на данном собрании.

4.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.6. Управляющий несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника, возникший в результате его действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ.

5. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора

5.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до 01.07.2012г. Договор распространяется на отношения Сторон, возникшие с 01.07.2009г.

5.2. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается каждый раз продленным на срок три года на тех же условиях.

5.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

5.4.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющий должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющего при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

5.4.2. По соглашению Сторон.

5.4.3. В судебном порядке.

5.4.4. В связи с окончанием срока действия Договора или по заявлению одной из Сторон о прекращении срока его действия о прекращении настоящего Договора.

5.4.5. Договор прекращается в случае ликвидации Управляющего.

6. Прочие условия

6.1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Московской области, Егорьевского муниципального района и городского поселения г.Егорьевск.

6.2. Управляющий осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

6.3. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по дополнительному соглашению к настоящему договору на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.

6.4. Решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме принимаются общим собранием собственников.

6.5. Размещение информации, связанной с управлением многоквартирным домом, доведение которой до Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, предусмотрено жилищным законодательством, осуществляется в виде объявлений в (на) подъездах дома или через средства массовой информации.

6.6. Надлежащим извещением (предоставлением информации) Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, также считается направление сообщения в письменной форме через почтовый ящик.

6.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон.

7. Адреса и подписи сторон

«Управляющий»

«Собственник»

**Общество с ограниченной ответственностью
«Техстрой плюс»**

Местонахождение и почтовый адрес: 140300,
Московская область, г. Егорьевск,
ул.Островского, д.28
ИНН/КПП 50110019891/501101001
р/сч 40702810101200140423 в Егорьевском
филиале Банка «Возрождение» (ОАО) г. Москва
БИК 044525181 к/сч. 30101810900000000181

(адрес, паспортные данные, Ф.И.О. подпись)

Директор

А.И. Штыриков

М.П.