Договор управления многоквартирным домом № _____

г.Саранск от «01»мая 2009г.

ООО Управляющая компания «Домоуправление №35», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Рамазанова Р.А., действующего на основании Устава и Некоммерческая организация Товарищество собственников жилья «ТСЖ №46», именуемая в дальнейшем «ТСЖ», действующая от имени и в интересах собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Саранск,Б.Эрьзи ,д.15 в лице председателя правления ТСЖ Касаткиной Н.Н.., действующего на основании Устава, утвержденного Общим собранием Учредителей (протокол №1 от «18 » декабря 2007г.) заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «_____»_____2009г.

1.2. Условия настоящего Договора определены решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. К отношениям сторон по настоящему Договору применяются

2. Термины, используемые в Договоре

Собственники помещений в многоквартирном доме – совокупность физических и юридических лиц, которым на праве собственности принадлежат жилые и (или) нежилые помещения, а также доля в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме.

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

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме (S=общая площадь/сумма общих площадей).

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

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

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

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

- осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и ответственными лицами Управляющей организации, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- освещение помещений общего пользования;
- обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;
- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, который включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

Управление многоквартирным домом – комплекс организационно-правовых мероприятий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, который включает:

- организацию обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;
- организацию обеспечения Собственников жилищными и коммунальными услугами;

- совершение от имени Собственника и за его счёт сделок, необходимых для выполнения функций по управлению многоквартирным жилым домом (договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договора на предоставление жилищных и коммунальных услуг ((водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз бытового мусора) договора на целевое бюджетное финансирование и др.);

- в пределах сумм, собранных платежей домовладельцев и предоставленных органами государственной власти и местного самоуправления субсидий осуществление от имении Собственников расчётов с поставщиками жилищных и коммунальных услуг;

- подготовку смет доходов и расходов Собственников по содержанию, эксплуатации и текущему ремонту многоквартирного жило. дома;

- осуществление сбора платежей с собственников, нанимателей, арендаторов за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, за водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз бытового мусора и иные предоставляемые жилищные и коммунальные услуги;

- ведение необходимой работы, связанной с регистрацией домовладельцев, нанимателей, арендаторов и членов их семей;

- инициирование проведения общих собраний Собственников по вопросам, связанным с деятельностью Товарищества;

- представление интересов Собственника в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, в судах и арбитражных судах, а также во взаимоотношениях с юридическими лицами и гражданами;

- осуществление технического надзора и контроля за качеством предоставляемых Собственникам сторонними организациями и гражданами жилищных и коммунальных услуг.

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору и на его условиях Собственники помещений в многоквартирном доме поручают, а Управляющая организация обязуется:

- обеспечить выполнение работ по надлежащему содержанию, ремонту многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Саранск, Б.Эрьзи д.15;
- обеспечить заключение договоров на предоставление коммунальных услуг собственникам многоквартирного дома с третьими лицами;
- вести учет расчетов с собственниками за жилищно – коммунальные услуги с отражением бухгалтерских операций по начислению, оплате и учету задолженности на своем балансе, учитывая их как целевые платежи собственника;
- вести учет расчетов с поставщиками услуг;
- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указывается в приложении №1 к настоящему договору.

3.3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указывается в приложении №2 к настоящему Договору. Указанный перечень может быть изменён дополнительным соглашением сторон, заключенным в письменной форме. В указанном соглашении в обязательном порядке оговариваются вопросы, связанные с изменением размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества. Указанное дополнительное соглашение заключается с одобрения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

При оказании услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация не несет ответственности за состояние жилых и нежилых помещений, их частей и конструктивных элементов, а также инженерного оборудования, расположенного внутри жилых или нежилых помещений, принадлежащих гражданам и (или) юридическим лицам. Ремонт указанного оборудования производится по письменным заявкам собственников помещений. В исключительных случаях (при авариях и т.п.) заявки могут быть переданы по телефону, факсу, а также иным способом.

В рамках настоящего договора Управляющая организация не предоставляет услуги по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Управляющая организация вправе информировать Собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости проведения работ по капитальному ремонту, а также о необходимых расходах собственников, связанных с проведением капитального ремонта. Работы по проведению капитального ремонта осуществляются Управляющей организацией или иной организацией за дополнительную плату на основании договора на проведение капитального ремонта заключенного в письменной форме и одобренного общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4. Управляющая организация организует предоставление следующих коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

3.5. Собственники помещений в многоквартином доме обязуются оплачивать услуги Управляющей организации и потреблённые коммунальные услуги в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

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

4.1.2. С привлечением юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы Собственников помещений в многоквартином доме по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

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

4.1.5. Проводить технические осмотры многоквартирного дома не реже двух раз в год весной и осенью (до начала отопительного сезона) и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Обеспечить выполнение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома согласно приложению №2 к настоящему договору. Состав работ и сроки их выполнения отражаются в плане – графике, который составляется на год.

Обеспечить выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно приложению №2 к настоящему договору.

Решения о проведении дополнительных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

4.1.7. Организовывать обеспечение собственников помещений коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления и региональным стандартам.

4.1.8. Заключать соответствующие договоры в установленном порядке с третьими лицами для обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений в многоквартирном доме и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 8.2 и 8.3 Договора.

4.1.10. Уведомлять Собственников помещений в многоквартирном доме об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома либо иных условий договорных отношений со сторонними организациями в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 (десятого) числа текущего месяца за текущий месяц.

4.1.12. Производить сбор установленных в п. 5.1. Договора платежей.

4.1.13. Расходовать собранные денежные средства строго по целевому назначению для реализации положений настоящего договора.

4.1.14. Рассматривать все претензии собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.15. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.16. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.17. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

4.1.18. Передать за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственников по мере необходимости.

4.2.3. В случае непредоставления собственниками помещений до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих собственникам, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г.Саранска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственниками сведений о показаниях приборов учета.

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления услуг согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных собственниками, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб по мере необходимости.

4.2.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки собственником оплаты оказанных услуг более шести месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

4.2.7. Проверять соблюдение собственниками помещений требований, установленных пп. 4.3.3 - 4.3.17. Договора.

4.2.8. Взыскивать с Собственников и нанимателей помещений в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора, либо передать право требования данной задолженности поставщикам коммунальных услуг или иным лицам без согласия собственников.

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

4.3. Собственники помещений обязуются:

4.3.1. Обеспечивать своевременную и в установленные сроки и порядке оплату за предоставленные по Договору работы и услуги. Собственники обязаны оказывать содействие Управляющей организации в сборе денежных средств с собственников помещений в многоквартирном доме за жилищно – коммунальные услуги. Счёт-извещение о суммах, подлежащих оплате, выставляется Управляющей организации каждому собственнику соответствующего помещения.

4.3.2. Обеспечивать оплату вывоза крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 5 платежей.

4.3.3. Обеспечивать выполнение предусмотренных законодательством санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований.

4.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей организации информацию о новом Собственнике и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника.

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией.

4.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам услуг в рамках Договора.

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

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

4.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Саранска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо использующих помещения, принадлежащие Собственникам, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.14. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

4.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Мордовия, органов местного самоуправления РМ применительно к данному Договору.

4.3.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников, либо в связи с нарушением Собственниками п.п. 4.3.5., 4.3.6., 4.3.7., 4.3.8., 4.3.9., 4.3.11., 4.3.13., 4.3.15. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.18. Передать в течение 30 дней со дня заключения настоящего договора Управляющей организации необходимую техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением данным домом.

4.4. Собственники помещений имеют право:

4.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, Республики Мордовия, города Саранска применительно к настоящему Договору.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственник возмещает расходы, связанные с исполнением настоящего договора.

5.2. Цена договора определяется на основании тарифов, установленных в соответствии с нормативно – правовыми актами уполномоченных органов. Стоимость работ по настоящему договору соответствует размеру платы за содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом, утвержденному органом местного самоуправления. В случае вынесения уполномоченными органами нормативного правового акта об изменении тарифов на услуги, предоставляемые Управляющей организацией по настоящему договору, Стороны осуществляют расчеты по настоящему договору по измененным тарифам с момента их изменения без дополнительного согласования.

5.3. Стороны по обоюдному согласию вправе установить иную стоимость работ по настоящему договору, но не ниже, чем предусмотренную п.5.2. настоящего договора.

5.4.Оплата собственником оказанных по договору услуг осуществляется на основании выставляемого Управляющей организации счета. Оплата вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

6. Контроль за выполнением
Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору

6.1. Управляющая организация ежегодно в течение 1 (первого) квартала, следующего за отчетным, предоставляет Собственнику в письменной форме отчет по предоставленным жилищно-коммунальным услугам (приложение №3).

6.2. Управляющая организация обязана мотивированно отвечать на устные и письменные обращения собственников по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора.

6.3. Порядок рассмотрения Управляющей организацией поступивших обращений регламентируется действующим законодательством.

6.4. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу Собственника в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

6.5. Собственник за 15 дней до окончания срока действия настоящего договора вправе ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

7. Ответственности сторон

7.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников. В том числе, в случае самовольного вмешательства собственников в устройство инжинерных систем в жилом помещении.

7.3. В случае нарушения Собственниками сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

7.4. При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренных Договором, они несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.5. Собственники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

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

7.7. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору Собственники оплачивают фактически выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги.

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

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

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

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственниками в течение 2-х недель от даты, когда они узнали или должны были узнать о нарушении их прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

9. Форс-мажор

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

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

10. Заключительные положения

10.1. Договор заключен на срок 1 год. Начало действия Договора - с момента его подписания.
Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если:

большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

10.2. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.

10.3. Обязательства по настоящему договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой

силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

10.4. Договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации или Собственнику.

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

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

10.7. Настоящий Договор составлен в экземплярах, количество которых равно количеству сторон в договоре, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у Сторон.

10.8. Справочная информация: тел..56-60-02

тел. 071 - аварийная диспетчерская служба.

10.9.Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

приложение №1 – состав имущества многоквартирного жилого дома, в отношении которого будет осуществляться управление;

приложение №2 - перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома;

приложение №3 – форма отчета Управляющей организации перед жителями дома по предоставленным жилищно-коммунальным услугам.

11. Реквизиты сторон

Управляющая организация: ООО Управляющая компания «Домоуправление №35», 430024, г. Саранск, Б.Эрьзи,19
ИНН 1328903037, КПП 132801001,в АККСБ «КС Банк» (ОАО) г. Саранск,р/счёт 40702810700370000025
к/счёт 30101810500000000749,БИК 048952749, ОРГН 10513280002833

Директор _____ Р.А.Рамазанов

ТСЖ №:46: ИНН 1328909374,КПП 132801001, ОГРН 1081328000071 от 10.01.2008г.ИФНС по Октябрьскому району г. Саранска, серия 13 №001169440
Р\с_____

Председатель правления ТСЖ

_____
Касаткина Н.Н.