

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 21-4/15

г. Тобольск

«15» сентября 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТобольскСтройИнвест», далее именуемое «Управляющая организация», в лице директора Торопова Игоря Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники многоквартирного дома № 21, расположенного по адресу: г. Тобольск, Левобережье, ул. Тобольская именуемые в дальнейшем «Собственники», согласно списку (Приложение № 5), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

Настоящий договор заключен на основании результатов голосования по отбору Управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол голосования собственников от «15» сентября 2015г. № 1)

Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех лиц, зарегистрированных и проживающих в многоквартирном доме.

При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (общежитии), утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами г. Тобольска.

2. Предмет договора

Собственники передают Управляющей организации в управление и эксплуатацию многоквартирный дом, далее именуемый «многоквартирный дом», а Управляющая организация обязуется осуществлять указанные функции.

Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

В отношении передаваемого в управление многоквартирного дома Управляющая организация приобретает права обязанности по их управлению, обслуживанию, содержанию и эксплуатации.

Управляющая организация по заданию Собственников, в соответствии с приложением к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту многоквартирного дома, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Предметом Договора является общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные и междуэтажные лестничные площадки, лестницы, коридоры, кухни, санузлы, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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 указанных домах 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 данных домов объекты,

расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются на основании данных государственного кадастрового учета.

Общее имущество дома определяется техническим паспортом на дом и актом технического состояния, в пределах эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- * на системе горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (до первого вентиля внутри квартиры);
- * на системе канализации – плоскость раструба тройника;
- * по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты провод квартирной сети (аппаратом защиты может быть автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.);
- * по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющуюся частью квартиры) или в отгороженный тамбур;
- * на общих стояках отопления – резьбовые соединения с прибором отопления (радиатор).

Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах «Собственников» и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на него к Управляющей организации.

Все затраты Управляющей организации, связанные с управлением многоквартирным домом, его содержание и эксплуатация, финансируются за счет средств собственников и нанимателей помещений.

Управляющая организация представляет Собственникам отчет о своей деятельности до «31» марта текущего года за предыдущий год, путем размещения отчета на каждом подъезде дома.

3. Права и обязанности Сторон

3.1.. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом 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.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию многоквартирного дома, указанные в приложении № 4 к настоящему Договору в пределах, собранных от собственников, нанимателей средств.

3.1.3. Организовать текущий ремонт в пределах средств, собранных от Собственников и нанимателей.

3.1.4. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества «Собственников» жилого дома, по отдельным решениям «Собственников», за счет средств «Собственников» и средств, выделенных органом местного самоуправления.

3.1.5. Предоставить основные услуги по управлению жилым домом:

- * ведение финансового учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома, поступающих от «Собственников» квартир и расходующихся на оплату жилищно-коммунальных услуг);
- * организация начислений, приема и перечислений, собранных с «Собственников» денежных средств поставщикам, оказанных в соответствии с заключенными договорами жилищных и коммунальных услуг;
- * организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженных в договоре;

устраняются последней в соответствии с требованиями Уполномоченного представителя и за счет Управляющей организации.

6.6. Уполномоченный представитель имеет право привлекать, в том числе на возмездной основе, для приема работ и услуг, выполненных (предоставленных) Управляющей организацией, соответствующих экспертов (специалистов). Оплата услуг данных специалистов осуществляется за счет средств Собственников.

6.7. Уполномоченный представитель в обязательном порядке участвует в процедуре передачи управления от одной Управляющей компании другой.

6.8. Уполномоченный представитель вправе по своей инициативе созвать общее собрание Собственников с повесткой собрания – «Переизбрание Уполномоченного представителя»).

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.2.1. По соглашению сторон.

7.2.2. В судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства.

7.2.3. В случае ликвидации Управляющей организации

8. Форс-мажор

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 не зависящие 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.

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 возмещения возможных убытков.

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.

9.Срок действия Договора

9.1. Договор вступает в силу с «1» декабря 2015 года и действует в течение - 5 лет.

9.2. Если два месяца до истечения срока действия Договора ни одна из сторон не представит письменного уведомления о расторжении настоящего Договора с указанием мотивированных причин, то он считается автоматически пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок.

9.3. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

9.4. Все дополнительные соглашения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10. Заключительные положения

10.1. Контроль по выполнению данного договора «Управляющей организацией» возлагается на Дюгоши И.И. выбранного большинством голосов собственниками помещений многоквартирного дома.

10.2. В случае, если собственником квартиры (комнаты) является МО г. Тобольск, то обязательства, предусмотренные п.п. 3.3.1, 3.3.4 - 3.3.9, 3.4.6, 3.4.7, 4.3, 4.4, 5.1, 5.6. настоящего Договора, несут наниматели квартир (комнат).

10.3. Все вопросы по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения - в судебном порядке.

10.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде и имеют юридическую силу, если подписаны уполномоченными на то лицами, скреплены печатью. Все изменения и дополнения являются неотъемлемой частью настоящего Договора. «Собственники» взаимодействуют с «Управляющей организацией» по вопросам настоящего Договора через уполномоченного представителя.

10.5. Данный договор является обязательным для всех «Собственников» жилого дома, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

10.6. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах на __ листах, из них на __ листах приложения договора, на __ листах подписи собственников помещений; имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя «Собственников», второй – у «Управляющей организацией». «Управляющая организация» обязана выдать заверенную копию договора с приложениями обратившемуся собственнику.

10.7. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.8. Неотъемлемым приложением к настоящему Договору является:

Приложение №1 - Технический паспорт жилого дома.

Приложение №2 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №3 – Тарифы на техническое обслуживание и содержание общего имущества МКД.

Приложение №4 – Перечень работ и их периодичность по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества жилого дома.

Приложение №5 - Список Собственников, подписавших договор.

11. Юридические адреса и подписи Сторон

Управляющая организация:

Собственники:

Директор

/Торопов И.В./



_____ /

Приложение № 5 к договору
Управления многоквартирным домом
№ 21-4/5 от «15» сентября 2015 г.

Реестр собственников жилых помещений

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Адрес	Площадь квартиры м2	Доля в праве собственности на общее имущество, %	Документ, подтверждающий право собственности	Подпись собственника, расшифровка подписи
1	2	3	4	5	6	7
1	Дюгай Наталья Генадьевна	г.Тобольск, Левобережье, ул. Павлова 21-2	56,6	8,5	Свидетельство о государственной регистрации права № 72 НЛ 658935 от 16.02.2010г.	
2	Простакишин Дмитрий Николаевич	г.Тобольск, Левобережье, ул. Палова 21-4	55,7	5,41	Свидетельство о государственной регистрации права № 72 НМ 563263 от 21.01.2014	
3	Коптелов Михаил Александрович	г.Тобольск, Левобережье, ул. Павлова 21-5	70,4	5,6	Свидетельство о государственной регистрации права № 72 НК 324185от 31.05.2014	
4	Абрамов Эдуард Александрович	г.Тобольск, Левобережье, ул. Павлова 21-6	57,6	5,41	Договор о передаче в собственность распоряжение № 903 Реестр 2-145 от 010.09.1992г.	
5	Овчинников Виктор Андреевич	г.Тобольск, Левобережье, ул. Павлова21-8	56,7	7,92	Свидетельство о государственной регистрации права № 72 НМ 563158 от 31.01.2014	
6	Белых Николай Семенович	г.Тобольск, Левобережье, ул. Павлова 21-10	58,0	5,56	Договор о передаче в собственность распоряжение № 4-112 13.07.1993г.	
7	Стрелкова СофьяВениаминовна	г.Тобольск, Левобережье, ул. Павлова 21-11	73,3	5,52	Свидетельство о государственной регистрации права № 72 НЛ 159163 от 05.12.2009г.	