Договор

на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

г. Электросталь

«12» октября 2007г.

Открытое акционерное общество (ОАО) «Северное», именуемое в дальнейшем **Управляющая организация,** в лице **начальника юридического отдела Шведовой Натальи Николаевны**, действующей на основании Доверенности от 11.10.2007г. № 877, с одной стороны, и **Муниципальное образование «Городской округ Электросталь Московской области»**, именуемое в дальнейшем Собственник, от имени которого действует **Комитет имущественных отношений,** в лице **Заместителя Главы Администрации – Председателя Комитета имущественных отношений городского округа Электросталь Московской области Волковой Инны Юрьевны,** действующей на основании Положения о Комитете, являющееся собственником **жилых помещений № 4,7,10,14,16,19,23,26,31,35,37,45,46,48,49,51,53,58,68,73,74,78,79,82,83,84,85,86 общей площадью 1658,90 кв.м. многоквартирного дома № 12/1 по ул. Советская,** с другой стороны, совместно именуемые **Стороны,** заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1.Настоящий Договор заключен на основании протокола № 1 от 17.11.2006г. общего собрания собственников многоквартирного дома.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3.Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией, в течение согласованного срока за плату, услуг и работ по надлежащему управлению, содержанию, ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме, а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.4.Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственника в период срока действия договора, установленного п. 8.1 настоящего договора.

1.5.Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении № 1.

1.6.Техническая характеристика многоквартирного дома, представлена в техническом паспорте, находящемся в Управляющей организации.

1.7.Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме по перечню и объему работ указанных в Приложении № 2.

1.8.Необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяет Управляющая организация и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора.

Управляющая организация определяет:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- общую стоимость работ по проведению капитального ремонта;
- срок начала и окончания работ по проведению капитального ремонта;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- сроки возмещения расходов;
- прочие условия, связанные с проведением капитального ремонта.

1.9.Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме.

В целях выполнения условий настоящего договора Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом многоквартирного дома, а также по вопросам абонентского и паспортного обслуживания собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений, а также в собственных интересах.

1.10.Управляющая организация обеспечивает Собственника коммунальными услугами: удаление ТБО, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), газоснабжения путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях бытового потребления соответствующих услуг.

1.11.При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных, региональных и городских органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации:

- Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307);
- Правилами пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ от 2 1 января 2006 г. N 25);
- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491);
- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.03 г. № 170 (далее: Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).

1.12.Собственник муниципального жилищного фонда действует по настоящему договору в интересах соответствующих граждан - нанимателей и членов их семей. Отношения, связанные с надлежащим исполнением нанимателями, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), договорами социального найма и найма жилого помещения, а также Правилами пользования жилыми помещениями утвержденных постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. N 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями), в части, не противоречащей ЖК РФ, а также положениями настоящего договора, которые доводятся до сведения нанимателей в порядке, установленном настоящим договором.

2. Обязанности сторон

2.1. Собственник обязуется:

2.1.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ, а также иными нормативно-правовыми актами.

2.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в части, не противоречащей действующему законодательству.

2.1.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные и другие требования.

2.1.4. Содержать и поддерживать жилое/нежилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет, текущий ремонт внутри жилого помещения. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

2.1.5. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содерж домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными в жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

2.1.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.1.8. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц.

2.1.9. Извещать Управляющую организацию в течение 3 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан, а также извещать Управляющую организацию об изменениях, касающихся смены собственника жилого и нежилого помещения. При не исполнении данного пункта нести ответственность в соответствии с законодательством.

2.1.10. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.

2.1.11. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые и нежилые помещения и в случаях не использования Собственниками жилых и нежилых помещений нести расходы по оплате за жилое помещение, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

2.1.12. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, снятия показаний приборов учета, санитарно-технического осмотра, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.13. В случае неоднократного (2 и более раза) отказа в допуске представителя Управляющей организации или уполномоченного им лица в занимаемое Собственником жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета или распределителей Управляющая организация вправе произвести расчет размера платы за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления коммунальных услуг начиная с месяца, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета или распределителей, их исправности, а также целостности на них пломб;

2.1.14. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета электрической энергии.

2.1.15. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки помещений, установленный ЖК РФ, постановлениями органов местного самоуправления, иными нормативными актами.

2.1.16. В случае проведения мероприятий по переустройству помещения (перепланировке помещения, переоборудованию помещения, реконструктивным работам) Собственник обязан действовать согласно Постановлению Главы г. о. Электросталь от 22.09.2006 г. № 869/12.

2.1.17. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети без письменного согласования Управляющей организацией, представителя энергоснабжающей организации.

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

2.1.19. Во время проведения ремонтных работ в помещении Собственника, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника.

2.1.20. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора согласно выставленного Управляющей организацией счета.

2.1.21. Своевременно информировать Управляющую организацию о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в многоквартирном доме.

2.1.22. Собственник муниципального жилого фонда в целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору, в течение 10 дней с момента заключения настоящего договора обязан направить нанимателям извещение о выбранной Управляющей организации; порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания нанимателей и членов их семей по настоящему договору с указанием адресов и телефонов руководителя Управляющей организации, дежурных служб.

2.1.23. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник обязан информировать нанимателей о порядке и условиях обслуживания Управляющей организацией и обеспечении предоставления ею коммунальных услуг, перечисленных в настоящем договоре.

Собственник обязан привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг содержания и ремонта общего имущества, а также коммунальных услуг.

2.1.24. Собственник обязан предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

2.1.25. Собственник обязан представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, в срок не позднее 30 дней с момента заключения настоящего договора.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее чем через 30 дней со дня подписания договора управления многоквартирным домом с первым Собственником.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг (приложение № 2) и актом по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником (Приложение № 3).

2.2.3. Обеспечить предоставление Собственникам коммунальных услуг: электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), вывоза ТБО путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. В случае изменений в действующем законодательстве, связанных с порядком обеспечения бытовым газом населения, заключить соответствующие договора с газоснабжающей организацией.

2.2.4. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг.

2.2.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварийных ситуаций.

2.2.6. В случае привлечения подрядных организаций для выполнения обязательств по настоящему договору обеспечить надлежащий контроль за качеством выполнения работ данными подрядными организациями.

2.2.7. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.2.8. Своевременно подготавливать общее имущество многоквартирного дома, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в сезонных условиях.

2.2.9. Своевременно информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником время доступа в это помещение с указанием предполагаемой даты и времени проведения работ, вида работ, должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

2.2.10. Обеспечить хранение технической и иной документации по многоквартирному дому (протоколов общих собраний, решений и пр.).

2.2.11. Рассматривать в течение 30-ти календарных дней жалобы и заявления Собственника, касающиеся предоставления услуг содержания и монта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.2.12. Представлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном п. 7.2. настоящего договора за истекший год.

2.2.13. Информировать Собственников жилых помещений об изменении размера платы за оказываемые услуги.

2.2.14. Принимать все законные меры к взысканию образовавшейся задолженности, вплоть до обращения в судебные органы для принятия решения о выселении нанимателей, либо обращении взыскания на имущество Собственников жилых (нежилых) помещений.

3. Права сторон

3.1.Собственник имеет право:

3.1.1. Требовать исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. При причинении ущерба общей долевой собственности вследствие аварий в инженерных сетях, требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием причин и фактических объемов повреждений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг.

3.1.5. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета холодного и горячего водоснабжения, предварительно согласовав такую установку с Управляющей организацией.

3.1.6. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

3.2.Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от Собственника оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника.

3.2.4. Без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.2.5.Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг (горячей воды, электричества, газа) через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае:

а) неполной оплаты коммунальных услуг;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем за техническое состояние, которых, отвечает Собственник.

3.2.6. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, если оно произошло вследствие непреодолимой силы или по вине Собственника или третьих лиц.

3.2.7. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

3.2.8. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома, а также работ по реконструкции, новому строительству, текущему и капитальному ремонтам общего имущества многоквартирного дома на основании соответствующих программ и планов, согласованных с Собственником в установленном законом порядке.

3.2.9. В случае неисполнения Собственником, в течение трех месяцев обязанностей по участию в расходах по оплате за жилье и коммунальные услуги, предъявлять требование в судебном порядке по погашению задолженности с момента, когда платеж должен быть произведен с учетом пени в размере установленном законодательством от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, включая фактический день оплаты.

3.2.10. Оказывать Собственнику на возмездной основе другие дополнительные услуги не противоречащие уставной деятельности Управляющей организации и действующему законодательству. Эти услуги не входят в расчет оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда и оплачиваются Собственником дополнительно согласно договорной цены.

4. Платежи по договору

4.1. Размер платы за содержание и ремонт определяется общим собранием Собственников с учетом предложений Управляющей организации. При отсутствии соответствующего решения Собственников размер указанной платы принимается равному размеру платы для нанимателей жилых помещений, утвержденному органами местного самоуправления.

4.2. Размер платы за коммунальные слуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.3. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества Собственникам устанавливается общим собранием в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с учетом предложений Управляющей организации о сроках капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов.

4.4. Плата за содержание и ремонт вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

4.5. Плата за коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым ресурсоснабжающими организациями либо уполномоченным ими лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

4.6. По согласованию с Управляющей организацией Собственник может погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, предусмотренной подпунктами 4.1-4.3 раздела 4 настоящего Договора, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.7. При принятии Собственниками помещений решения о проведении дополнительных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, утвержденная на собрании собственников помещений, подлежит оплате собственниками и дополнительно включается в единый платежный документ на период выполнения таких работ, но не более чем отчетный год.

4.8. При установлении размера платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по жилым помещениям, находящимся во владении и пользовании у нанимателей, плату вносит Наймодатель в размере, утвержденном решением общего собрания.

4.9. В случаях установления Собственником муниципального жилищного фонда для нанимателей в период действия настоящего договора платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере меньшем, чем установлено настоящим договором, и платы за коммунальные услуги в размере меньшем, чем установлено настоящим договором, соответствующая разница вносится Собственником.

4.10.Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, за капитальный ремонт общего имущества и отопления жилого помещения.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Собственника:

5.1.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственника ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.1.2. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло з собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.1.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.1.4. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей, арендаторами нежилых помещений).

5.1.5. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником мероприятиями по переустройству жилого помещения.

5.2. Ответственность Управляющей организации:

5.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, а также нанимателей жилых помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей.

5.2.2. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в многоквартирном доме. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам Собственника, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условии настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1.Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления осуществляется путем ведения Управляющей организацией журналов учета заявок Собственников на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования в жилом многоквартирном доме (сантехнического оборудования, электрооборудования, лестничных клеток и подъездов, кровли) с отметкой о их исполнении в течение всего срока действия договора. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стороны руководствуются «Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, «Условиями изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг не надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307.

7.2.Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора согласно действующему законодательству.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует 5 лет.

9. Условия, порядок изменения и расторжения договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9.2. В случае расторжения договора по решению общего собрания Собственников многоквартирного дома Собственник обязан уведомить управляющую организацию о расторжении договора не мене чем за два месяца до даты расторжения договора с приложением протокола общего собрания Собственников. За десять дней до даты расторжения договора Собственник обязан уведомить Управляющую организацию о том, кому по решению Собственников необходимо передать обслуживаемые дома, техническую и иную документацию на них.

9.3. Расторжение договора заказчиком возможно после выплаты инвестиционной составляющей вложенной управляющей организацией в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома.

9.4. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

9.5. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

10. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация:
ОАО «Северное»

Юридический адрес: 144005, г. Электросталь, ул. Жулябина д.3а
ИНН 5053040768 КПП 505301001
Р/сч 40702810140280127770 Сбербанк России
к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
ОГРН 1055010411235

Начальник
юридического отдела _____ **Н.Н. Шведова**

Собственник:
Комитет имущественных отношений городского округа Электросталь Московской области

Юридический адрес: 144003, Московская область, г. Электросталь, дом 5
ИНН 5053012866 КПП 505301001 Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705 р/с 40204810200000002268 ОКПО 32994031
ОКОГУ 32100 ОКАТО 46490000000 ОГРН 1025007110072
Заместитель Главы Администрации - Председатель Комитета имущественных отношений городского округа Электросталь Московской области

_____ **И.Ю. Волкова**