

# Договор управления многоквартирным домом № 2-16/16

г. Москва

01 января 2016г.

Владим Глебов Иванович, действующий собственник помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, мкр. Центральный, д. 18, кв. 59, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и ООО «ЖУП Центральный», являющийся юридическим лицом, действующим по уставу, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора и общие положения.

1.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательство совершать за плату все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, сбор и начисление коммунальных платежей, расположенного по адресу: г. Москва, мкр. Центральный, д. 18, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, по предоставлению коммунальных услуг собственникам и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также осуществлять всю деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Под собственником в данном договоре понимается юридические и физические лица, имеющие на праве собственности жилье в границах помещений в многоквартирном доме, фактически и юридически владеющие с распределением долей долевой участии.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, включает в себя все имущество Собственника помещений на праве общей долевой собственности помещений в данном доме, не включенных в состав квартир и принадлежащих на праве общей долевой собственности помещениям в данном доме, указанные в приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. Границей ответственности Собственника и Управляющей организации (граница между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом Собственника) является: на системах горячего и холодного водоснабжения – отключающая арматура (парной от стояка входит в помещения Собственника), в случае его отсутствия – место врезки трубопровода в стояк; на системах централизованного отопления – отключающая арматура, в случае его отсутствия – место врезки в отключающей арматуре; на системах канализации – плоскость расщели трубных, на электросети – боксы вводных контактов на электросчетчике; на строительных конструкциях – внутренняя поверхность стен помещений Собственника, наружная поверхность внешних изоляционных и наружные поверхности входных дверей в помещениях Собственника. Отключающей арматурой на инженерных коммуникациях, балконах и лоджиях которые находятся в границе ответственности Собственника.

1.5. Технические характеристики многоквартирного дома представлены в технической документации, которая находится у Собственника многоквартирного дома и должна быть передана Управляющей организации не позднее 30 дней с момента подписания настоящего договора.

1.6. Управляющая организация – организация, уполномоченная на выполнение функций по управлению многоквартирным домом и предоставляющая коммунальных услуг.

## 2. Обязанности сторон.

### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Присутствуя к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору, не позднее, чем через тридцать дней со дня подписания настоящего договора, если иное не установлено общим составом собственников помещений при условии предоставления в распоряжение Управляющей организации всей необходимой документации (технической, финансовой и пр.), и перевода денежных средств, необходимых для обеспечения управления и обслуживания многоквартирного дома.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, связанному в текущую ревизию общего имущества в многоквартирном доме в объемах описанных в составе общего имущества помещений многоквартирного дома.

2.1.3. Обеспечивать Собственника жилищными и коммунальными услугами установленного уровня, качества, в соответствии с установленным нормативом потребления.

2.1.4. Предоставлять интересы Собственника по предмету договора, в том числе по заключению договора управления на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, при этом права и обязанности по договорам возникают у Собственника помещений многоквартирного дома и преемников/наследников стороны по договору.

2.1.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий.

2.1.6. Осуществлять контроль качества текущего ремонта, технического обслуживания и капитального ремонта помещений многоквартирного дома и прилегающих территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядчиком, осуществляющим.

2.1.7. Содействовать, в рамках средств определенных собственниками, подготовке многоквартирного дома, при-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимний период.

2.1.8. Обеспечивать своевременное информирование Собственника о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (газоснабжения, отопления, электроснабжения, водоснабжения), а также информировать Собственника и преемника в сроки устранения аварий на инженерных сетях, путем размещения информации в общедоступных местах многоквартирного дома.

24.05.2016 10:44

- 2.1.8. Осуществлять прием и рассмотрение обращений в жалоб порядке по вопросам исполнения обязательств по исполнению договору Управляющей организацией.
- 2.1.9. Своевременно осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, в том числе заключивших с ними договоры на выполнение работ. В случае заключения договора с третьими лицами по технологическим работам, ремонту и прочим работам и услугам на выполнение работ по содержанию, Управляющая организация не несет ответственности за вред причиненный собственными помещениями до момента их передачи в эксплуатацию, а также за вред причиненный в результате некачественно выполненных работ.
- 2.1.10. В пределах финансирования, предусмотренного Собственником, выполнять работы по текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от Собственного имени, но за счет Собственного финансирования организации на отдельные виды работ по текущему ремонту.
- 2.1.11. На основании решения Собственного, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, оказывать иные услуги, не предусмотренные настоящим договором, но непосредственно связанные с управлением многоквартирным домом.
- 2.1.12. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, уведомлять аварий, а также выполнять заявки собственников, в сроки, установленные настоящим договором и законодательством РФ.
- 2.1.13. Информировать собственников об изменениях размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества путем размещения информации об этом в общедоступных местах многоквартирного дома за 10 (десять) дней до начала применения тарифа.
- 2.1.14. Направлять собственнику, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.1.15. Предоставлять собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом. Отчет предоставляется в письменном виде по требованию собственника. Отчет размещается в общедоступных местах многоквартирного дома или вручается уполномоченному представителю Собственного помещений в многоквартирном доме.
- 2.1.16. На основании заявки собственника направлять своего сотрудника для составления акта инвентаризации ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещений собственника.
- 2.2. Собственники помещений обязаны:
- 2.2.1. Использовать жилье помещений, находящиеся в их пользовании, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан.
- 2.2.2. Соблюдать правила пользования жильем помещений, общим имуществом и коммунальными услугами, установленные действующим жилищным законодательством РФ.
- 2.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электричества, газовых, газовых приборов, не допускать установки самодельных радиоточечных устройств, запрещенных приборов, газовых приборов, не выполняющих другие требования пожарной безопасности, а так же не загромождать балконы.
- 2.2.4. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить в сроки, установленные действующим законодательством и за свой счет его ремонт, включая ремонт инженерного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, и оплачивать коммунальные услуги.
- 2.2.5. Содержать в надлежащем санитарном состоянии жилье и подсобные помещения, балконы и лоджии, осуществлять сбор мусора с соблюдением установленных требований и правил, соблюдать чистоту в подъездах, кабинетах лифта, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, бытовые и пищевые отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, запрещенных законодательством. Не проливать слюну и мочу в санузлы и туалеты.
- 2.2.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загромождению придомовой территории.
- 2.2.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и немедленно сообщать о таких неисправностях и повреждениях управляющей организации.
- 2.2.8. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.
- 2.2.9. Иметь Управляющую организацию в течение 3 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселяющихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 15 дней. При выезде Управляющей организацией факта проживания в квартире собственника лица не зарегистрированного в установленном порядке, и внесения за него платы за доставку, собственники обязаны возместить плату по количеству проживающих.
- 2.2.10. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе за проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.
- 2.2.11. Допускать в любое помещение дома в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, вентиляции, кондиционирования, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструкций элементов здания, проведения работ по ремонту, переустройству и перестройке помещений, а для локализации аварий - в любое время.
- 2.2.12. Соблюдать порядок переустройства и перестройки, установленного Жилищным кодексом РФ.
- 2.2.13. Не производить капитальные строительные работы общего имущества собственников, на конструктивных элементах, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.
- При проведении работ по ремонту, переустройству и перестройке помещений оплачивать вывоз строительных и строительных отходов должностным, либо осуществлять вывоз самостоятельно.
- 2.2.14. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях на инженерных сетях и конструктивных элементах здания в придомовой территории, а также других обстоятельствах, представляющих опасность

24.05.2016 10:44

услуг по настоящему договору.

2.2.15. Стороны предоставляют Управляющей организации любые документы, подтверждающие право пользования помещением в многоквартирном доме, сведения о составе собственников помещения, сведения о проживающих гражданах.

2.2.16. На период отсутствия имущества перечислять отчисления вносится на счета горячего и холодного водоснабжения, отключить от сети бытовые электроприборы, а также нести ответственность за состояние имущества при этом Управляющая организация несет ответственность за сохранность имущества.

2.2.17. Сменить показания индивидуальных приборов учета по состоянию на 23-25 число каждого месяца и предоставить их в расчетно - кассовый центр в тот же срок, в противном случае плата будет рассчитываться в соответствии с установленными правилами оплаты коммунальных услуг.

2.2.18. Оплатить все совместно проживающих в жилом помещении, либо используемых помещений, принадлежащих собственнику недвижимости граждан с условиями настоящего договора.

2.2.19. При расторжении настоящего договора вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными и причитаемыми к текущему моменту и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле собственности в праве общей собственности на общее имущество, в течение 10 дней с даты расторжения настоящего договора, в случае выполнения такого ремонта.

2.2.20. Оформить документы на право собственности в течение трех месяцев с момента подписания договора в Управляющей федеральной регистрационной службе.

### 3. Права сторон

#### 3.1. Собственник жилого помещения имеет право:

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

3.1.2. Требовать от Управляющей организации составления акта, фиксирующего время, фактический поступок собственника в связи с аварией, стоявшими бездействиями, отсутствием или некачественным предоставленным коммунальным услуг. Акт составляется с указанием фактических обстоятельств оказания коммунальных услуг.

3.1.3. Контролировать деятельность Управляющей организации по управлению многоквартирным домом, осуществлять полномочиями представителями Собственника, выбранным и утвержденным на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и исполнять полномочиями на общем собрании собственников помещений путем участия в планировании текущего ремонта многоквартирного дома, участия в принятии решений о выполнении работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

#### 3.2. Собственник жилых помещений не вправе:

3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутренних инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов и сертификатов соответствия и не отвечающие требованиям безопасности и санитарно - гигиеническим нормам без согласования с Управляющей организацией.

3.2.2. Производить слия теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации.

3.2.3. Самовольно присоединяться к внутренним инженерным системам или присоединяться к внутренним инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутренние системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.

3.2.4. Самовольно нарушать помехи на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или поворота.

3.2.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.2.6. Производить начисленные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, а так же подрядных организаций, за исключением пунктов приема платежей.

3.2.7. Самостоятельно и без согласования с Управляющей организацией производить отключение многоквартирного дома от подачи коммунальных услуг.

#### 3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения собственником своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. Требовать от Собственника оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором самостоятельно, либо путем передачи своих полномочий третьим лицам по отлаженного договору.

3.3.3. Требовать доступа в помещение, в случае согласования с Собственником времени, работниками Управляющей организации, а также специалистами организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителями органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, прибора учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля и их эксплуатации, а для ликвидации аварий - в любое время. В случае неисполнения собственником условий настоящего пункта требуется полного возмещения убытков нанесенных Управляющей организацией так и третьим лицам.

3.3.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема коммунальных средств Собственника и ее производственных возможностей, привлекать подрядные организации и исполнителей много комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.5. Принимать участие в предоставлении коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в случаях.

24.05.2016 10:44

- 4) возмещения или уплаты возмещения ущерба, возникшего в результате аварии, пожара, стихийных бедствий, в том числе вследствие:
- в) использования бытовых и промышленных стиральных, а также посудомоечных машин;
  - г) использования бытовых и промышленных стиральных, а также посудомоечных машин.
- 3.3.6. Претендовать или ограничить предоставление коммунальной услуги (до устранения нарушения) через ЖЭУ или исполнителя услуг (исполнителя) Собственника в случаях:
- а) неисполнения или неполной оплаты Собственником жилищно-коммунальных услуг за три и более расчетных периода;
  - б) неисполнения предоставления в установленном законодательном акте предоставления в установленном законодательном акте предоставления коммунальных услуг;
  - в) нарушения соответствующего предоставления жилищно-коммунальных государственных или муниципальных органов;
  - г) использования Собственником бытовых машин (стиральных, посудомоечных) мощностью, превышающей технические характеристики установленных государственных или муниципальных органов;
  - 3.3.7. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника, а также осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких приборов и их исправности. В случае несоответствия данных предоставленных Собственником, производить перерасчет размера оплаты предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, работ по прибору учета, в случае других установленных действий Собственника, направленных на искажение показаний прибора учета производить перерасчет по установленным нормативам.
  - 3.3.8. Осуществлять услуги и работы, связанные с управлением, содержанием, содержанием в текущем ремонте общего имущества многоквартирного дома.
  - 3.3.9. В случае нарушения Собственником в 2.2.9. настоящего договора, производить перерасчет в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ № 354).
  - 3.3.10. В случае несоответствия данных, полученных у Управляющей организации, информации, предоставляемой Собственником, производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактически количеству проживающих.
  - 3.3.11. Выяснить с должником сумму платежей и убытков (пени), внесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.
  - 3.3.12. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, указанных в законе, проживающих в многоквартирном доме, устранению последствий аварий для устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранению последствий аварий для устранения угрозы жизни и здоровью имущества Собственника, за счет Собственника, без необходимости согласования данных работ.
  - Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступающих от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества при их наличии, при их отсутствии путем дополнительных целевых сборов. Информирование Собственником осуществляется, путем вывешивания уведомления на видном месте в каждом подъезде.
  - 3.3.13. С согласия Собственника разрешать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, принадлежащих общему имуществу Собственника, а также самостоятельно без согласования с Собственником заключать договоры на пользование общим имуществом многоквартирного дома.
  - 3.3.14. Производить начисление платежей за коммунальные услуги по фактически проживающим гражданам, на основании предоставленных председателем совета дома актов об установлении факта о фактически проживающих гражданах, при отсутствии индивидуальных приборов учета.
  - 3.3.15. Назначать любые юридические, физические лица для выполнения работ по содержанию многоквартирного дома без согласования с Собственником помещений многоквартирного дома.
  - 3.3.16. С согласия Собственника предоставлять в пользование объекты общего имущества Собственника помещений в многоквартирном доме и заключать с пользователем договор, предметом которого является пользование объектом общего имущества при этом самостоятельно определять условия указанного договора. Руководствуясь ситуацией сложившейся на рынке таких услуг и правилами адекватного оборота. Денежные средства, поступающие на счет Управляющей организации, по указанным договорам направляются на обслуживание многоквартирного дома.
- #### 4. Порядок расчетов.
- #### 4.1. Порядок определения цены договора
- 4.1.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержащегося в том числе по предоставляемым жилищным услугам) и текущему, капитальному ремонту общего имущества, а так же стоимости коммунальных услуг.
- 4.1.2. Стоимость услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержащегося в том числе предоставляемых жилищных услуг) и текущему и капитальному ремонту общего имущества определяется исходя из тарифов, установленных общим собранием собственников многоквартирного дома. В случае изменения стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержащегося в том числе предоставляемых жилищных услуг) и текущему ремонту общего имущества, в соответствии с решением общего собрания, принимается в расчет по договору новая стоимость, без необходимости заключения дополнительных соглашений к настоящему договору.
- 4.1.3. Плата за коммунальные услуги и капитальный ремонт производится по тарифам и нормативам, установленным жилищно-коммунальными органами в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае изменения стоимости коммунальных услуг, в соответствии с решением жилищно-коммунального органа, принимается в расчет по договору новая стоимость.
- 4.1.4. Управляющая организация информирует Собственника об изменении цены настоящего договора не позднее, чем за 10 дней до вступления в силу изменений путем размещения информации об этом в общедоступном месте многоквартирного дома.

24.05.2016 10:45

4.3.3. Управляющая организация вправе взыскивать за собой право заключать договоры с третьими лицами на привлечение и оплату коммунальных услуг.

4.3.6. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ в здании, принадлежащем на праве собственности управляющей организацией, сроки начала проведения работ, сроки окончания работ, сроки оплаты работ (услуг) и порядок оплаты работ (услуг) определяются в дополнительном соглашении к Договору.

4.3.7. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений, и ее размеры определяются в соответствии с условиями Договора. Сумма, подлежащая к оплате по настоящему договору, определяется для каждого Собственника помещений его доле на основе показаний соответствующих жидких и твердых счетчиков в помещениях Собственника.

4.3.8. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры определяются в соответствии с условиями Договора.

4.3.9. Размер платы за коммунальные услуги (кассовый платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается:

- при наличии общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с показаниями приборов учета;

- при отсутствии общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с показаниями приборов учета коммунальных услуг и соответствующими тарифами, установленными Уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.10. Размер платы за оказание услуг и выполнение работ по настоящему договору может быть изменен на основании поручения общего собрания собственников помещений в ОМС, а также на основании решения общего собрания собственников, а также в случае оплаты Собственником произведенных Управляющей организацией либо третьими лицами по поручению управляющей организации аварийных работ и работ проведённых по предписаниям государственных органов.

4.3.11. При отсутствии решения общего собрания собственников дома, оплата расходов связанных с обслуживанием и ремонтом многоквартирного дома производится по тарифам, установленным ОМС для обслуживания государственного и муниципального жилого фонда.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за жилищные и коммунальные услуги

4.4.1. Оплата жилья и коммунальных услуг производится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путем внесения наличных денежных средств в кассу МУП «ГНЦ» либо иной другой организации с которой Управляющей организацией имеется договор на прием платежей, а также перечислением денежных средств на расчетный счет такой организации. Собственники имеют право самостоятельно производить оплату коммунальных услуг непосредственно на счет ресурсоснабжающих организаций с односторонним заключением договора с ресурсоснабжающей организацией.

4.4.2. Не использование Собственником принадлежащего ему помещения, не освобождает Собственника от платы за жилищные услуги по содержанию и текущему ремонту дома, а также за предоставляемую коммунальную услугу по отоплению принадлежащего ему жилого помещения.

4.4.3. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ надлежащего качества и (или) с перерывами, произведенными установившую продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также неисполнения (неадекватного исполнения) обязанностей ресурсоснабжающих организаций по поставке коммунального ресурса без уведомления соответствующего акта.

4.4.4. В случае наличия задолженности по которой имеется исполнительный лист, при поступлении денежных средств на лицевой счет плательщика данная задолженность гасится денежными средствами, оставшимися после оплаты текущих платежей.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, управляющая организация несет ответственность, в объеме оплаченных собственниками помещений и многоквартирным домом и освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора невозможно вследствие действия воли Собственника, в том числе, несвоевременного исполнения им своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы и неисполнения (неадекватного исполнения) обязанностей ресурсоснабжающих организаций по поставке коммунального ресурса.

5.1.2. Управляющая организация не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение работ не ресурсоснабжающими собственниками помещений многоквартирного дома, а также в случае недостаточного финансирования собственниками выполнения таких работ.

5.2. Ответственность Собственников жилых помещений:

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. Собственник, не обеспечивающий доступ работников Управляющей организации и (или) специалистов управляющей, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра нижнего этажа, профессионального осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий лица Управляющей организации и третьих лиц (друзья Собственника, члены их семьи).

5.2.3. Собственник помещений, несогласованно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должник), обязан уплатить пеню в размере одной десятой 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

24.05.2016 10:45

8.3. Уплата вознаграждения за управление:

- 8.3.1. Управляющая организация не несет ответственности за осуществление Собственниками помещений, вышедших из состава общего имущества, действий (бездействия) Собственников в том, происходящих в помещениях Собственников, за исключением случаев:
  - в случае возникновения аварии, произошедшей не по вине управляющей организации и при невозможности ее ликвидации или устранить причину, вызвавшую эту аварию (попадание воды, прорыв, взрыв и пр.);
  - в случае возникновения пожара, произошедшего не по вине управляющей организации и при невозможности ее ликвидации или устранить причину, вызвавшую этот пожар (попадание воды, прорыв, взрыв и пр.);
  - в случае отсутствия доступа в квартиру для устранения аварийных ситуаций;
  - в случае если Управляющая организация исполнила решение общего собрания Собственников жилья либо письменное поручение представителя Собственника.
- Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, связанного с использованием помещений в многоквартирном доме, в том числе за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, связанного с использованием помещений в многоквартирном доме, в том числе за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, связанного с использованием помещений в многоквартирном доме.
- 3.3.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности по обязательствам Собственников перед третьими лицами, возникшим в результате действий (бездействия) Собственников в том, происходящих в помещениях Собственников, за исключением случаев:
- в случае возникновения аварии, произошедшей не по вине управляющей организации и при невозможности ее ликвидации или устранить причину, вызвавшую эту аварию (попадание воды, прорыв, взрыв и пр.);
  - в случае возникновения пожара, произошедшего не по вине управляющей организации и при невозможности ее ликвидации или устранить причину, вызвавшую этот пожар (попадание воды, прорыв, взрыв и пр.);
  - в случае отсутствия доступа в квартиру для устранения аварийных ситуаций;
  - в случае если Управляющая организация исполнила решение общего собрания Собственников жилья либо письменное поручение представителя Собственника.
- 3.3.3. Собственники помещений несут полную ответственность за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, связанного с использованием помещений в многоквартирном доме, в том числе за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, связанного с использованием помещений в многоквартирном доме.

6. Порядок разрешения споров

- 6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, регулируются в установленном порядке.
- 6.2. Стороны, получившая претензию, должна представить ответ в течение 30 дней с момента ее получения.
- 6.3. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены в установленном порядке, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения Управляющей организации или по месту нахождения Собственника в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля.

- 7.1. Контроль осуществляется уполномоченным лицом (указанным в п. 3.1.3.) путем:
  - подписание актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией;
  - предоставления отчетности Управляющей организацией;
  - участия в промежуточных осмотрах общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
  - актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
  - участия в приемке работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества.
- 7.2. Если в течение 10 дней с момента предоставления акта уполномоченному лицу Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приема работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

8. Форс-мажор

- 8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно: пожара, стихийное бедствие, военные действия, всеобщая забастовка, изменение законодательства, сроки выполнения обязательств прекращаются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства. 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 Стороны возмещения убытков.
- 8.2. Стороны, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно уведомить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

9. Прочие условия

- 9.1. Настоящий договор вступает в силу с даты указанной перед приемкой договора и действует в течение 5 лет. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях при отсутствии решения общего собрания владельцев жилья помещений многоквартирного дома о прекращении данного договора, либо заявления Управляющей организации о расторжении договора не позднее 30 дней до окончания срока его действия.
- 9.2. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:
  - инициатором Собственника в случае:
    - принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

24.05.2016 10:45

или Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора. Решение принимается на общем собрании собственников помещений;

9.3.2. По инициативе Управляющей организации:

- если Собственники на общем собрании в принятии решения об установлении платы подают резолю в пользу Собственника на период календарный год;

- если Собственники не принимают решения на общем собрании о продлении текущего года календарного периода;

или Собственники не принимают решения на общем собрании собственников по возмещению работ связанных с исполнением предельной жилищно-коммунальной платы.

при условии если управляющая компания не получает от собственников денежных средств на которые было принято решение при заключении договора и добросовестном исполнении сторонами вклада на себя обязательств. При принятии решения Управляющей организацией о расторжении настоящего договора управления в одностороннем порядке, управляющая организация не менее чем за 30 календарных дней уведомляет собственников помещений о расторжении договора путем вывешивания уведомления о расторжении договора управления в общедоступном месте, а так же путем вывешивания уведомления о расторжении договора управления в почтовый ящик собственника помещения.

9.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате коммунальных платежей Управляющей организацией (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору не связанные с его расторжением оформляются дополнительным соглашением, для исключения изменения тарифов, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9.5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у собственника, второй – у Управляющей организации.

9.6. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения договора. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания, либо выдачи доверенности на его подписание.

9.7. Все приложения к настоящему договору, являясь его неотъемлемой частью, оформляются в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

Приложения к договору:

1. Приложение 1 к договору управления многоквартирным домом.
2. Приложение 2 к договору управления многоквартирным домом.
3. Приложение 3 к договору управления многоквартирным домом.
4. Приложение 4 к договору управления многоквартирным домом.
5. Приложение 5 к договору управления многоквартирным домом.

#### 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация

ООО «ЖУУ Центральное»

633209, г. Искитим, ул. Комсомольская 15а

ИНН 64-5004762, ОГРН 1065472012748

Р/Сч 40702810700430010844 Новосибирский

филиал ОАО «Банк Москва»

70101810900000000762

И/КПП 5446006908/ 544601001

И.С. Крутских

Собственник

Давыдова Екатерина Владимировна

г. Искитим ул. Комсомольская 15а

г. Искитим ул. Комсомольская 15а

подпись \_\_\_\_\_

И/КПП 5446006908/ 544601001

г. Искитим ул. Комсомольская 15а

г. Искитим ул. Комсомольская 15а

24.05.2016 10:45