

Договор управления многоквартирным домом № 3-402/16

г. Искитим

Иванов Иван Иванович

пенсионер, проживающий по адресу: Новосибирская область, г. Искитим, мкр. Центральный, д. 22а, кв. 4 в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и ООО «ЖУУ Центральный», в лице директора Куралдана Валдая Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемого 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 обязательства 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: Новосибирская область, г. Искитим, мкр. Центральный, д. 22а в принадлежащей территории, по предоставлению коммунальных услуг Собственникам и лицам, получающим помещения в многоквартирном доме, а также осуществлять всю деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Под собственником в данном договоре понимается юридическое и физическое лицо, имеющее на праве собственности жилье и нежилые помещения в многоквартирном доме, физическое и юридическое лицо, заключившее с застройщиком договоры долевого участия.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, включает принадлежащие Собственникам помещения на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, указанные в приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. Границей эксплуатационной ответственности Собственника и Управляющей организации (граница между водоснабжения – отсечная арматура (первый от стояка вентиль в помещениях Собственника), а в случае его отсутствия – место крепления трубопровода в стояке; на системе центрального отопления – отсечная арматура, в при ее отсутствии ввод трубопровода и отопительный прибор; на системе канализации – плоскость рабры трубчатых на лестничных – баллы колодных контактов на электросчетчике; на строительных конструкциях – внутреннее покрытие стеновых помещений Собственника, наружные поверхности оштукатуренных и наружные поверхности входных дверей в помещениях Собственника. Отсечка вентиль на пожарных коммуникациях, баллоны и баллонные котламы находятся в границе ответственности Собственника.

1.5. Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технической документации, которая находится у Собственников многоквартирного дома и должна быть передана Управляющей организацией не позднее 30 дней с момента подписания настоящего договора.

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

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Присутить в выполнении 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 собранием собственников помещений при условии предоставления в распоряжение Управляющей организации всей необходимой документации (технической, финансовой и пр.), и перевода денежных средств, необходимых для осуществления управления и обслуживания многоквартирного дома.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объемах оговоренных в техническом паспорте многоквартирного дома.

2.1.3. Обеспечивать Собственника жилищными и коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

2.1.4. Представлять интересам Собственников по предмету договора, в том числе по заключению договора направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, при этом права и обязанности по договорам возмещает у Собственников помещений многоквартирного дома и противоположной стороной по договору.

2.1.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий.

2.1.6. Осуществлять контроль качества текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и прилегающих территорий в случае выполнения соответствующих работ подразделениями организации.

2.1.7. Совершено, в рамках средств определенных собственниками, подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, в соответствии с заявленной период.

2.1.8. Обеспечивать своевременное информирование Собственников о сроках предоставления коммунальных коммунальных сетей (водоснабжение, отопление, электроснабжение, газоснабжение), а также информировать Собственника о причинах и сроках устранения аварий на инженерных сетях, путем размещения

24.05.2016 10:55

- информации в общежитии местах многоквартирного дома.
- 2.1.8. Осуществлять право в расселении обративший в жалоб гражданам по вопросам исполнения обязательств по исполнению договору Управляющей организации.
- 2.1.9. Самостоятельно осуществлять выбор подрядчиков в прочих организациях, а также заключении с ними договоров от собственного имени. В случае заключения договора с третьими лицами по техническому обслуживанию, ремонту и прочим работам и услугам по применению поручению собственника. Управляющая организация не несет ответственности за вред причиненный собственнику помещений вследствие действий или бездействия указанных третьих лиц, а так же не отвечает за вред, возникший в будущем в результате некачественно выполненных указанных работ.
- 2.1.11. В пределах финансирования, осуществляемого Собственником, выполнять работы по текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от собственного имени, но за счет Собственника договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ по текущему ремонту.
- 2.1.12. На основании решения Собственника, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, оказывать иные услуги, не предусмотренные в настоящем договоре, но непосредственно связанные с управлением многоквартирным домом.
- 2.1.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранить аварии, а также выполнять заявки собственника, в сроки, установленные настоящим договором в соответствии с РФ.
- 2.1.14. Информировать собственника об изменении 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.
- 2.1.15. Направлять собственнику, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.1.16. 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 Собственника помещений в многоквартирном доме.
- 2.1.17. На основании заявки собственника направлять своего сотрудника для составления акта осмотра ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению собственника.
- 2.2. Собственник помещений обязан:**
- 2.2.1. Использовать жилье помещения, находящегося в их пользовании, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан.
- 2.2.2. Соблюдать правила пользования жильем помещения, общим имуществом в коммунальном пользовании, установленных действующим жилищным законодательством РФ.
- 2.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных проточных водонагревательных устройств, запрещенных инструкцией завода, выключать другие требования пожарной безопасности, а так же не допускать баллоны.
- 2.2.4. Содержать собственное помещение в чистоте, поддерживать порядок, прокладывая лестничных клеток, устанавливать 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 правил, соблюдать чистоту в подъездах, кабинках лифтов, 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 урна мусора и отходов, засорения канализации. Не проливать слои воды из систем и приборов отопления.
- 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 обустройстве помещений санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, необходимо принимать все возможные меры к их устранению и незамедлительно 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. Извещать Управляющую организацию (в течение 3 дней об изменении числа проживающих, в том числе, проживающих граждан на срок более 15 дней, исключая в жилое помещение в качестве арендатора в отношении собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и незаставших их платы по договору).
- 2.2.10. Совершено и в полном объеме оплатить по количеству проживающих.
- 2.2.11. Допускать в любое время в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе, проживающих в принадлежащем собственнику жилое помещение.
- 2.2.12. Соблюдать правила пользования помещениями дома в заранее согласованное время, соблюдать Управляющей организацией, канализации, отоплении, для осмотра инженерного оборудования, конструкций элементов здания, уборки учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 2.2.13. Не производить переустройства и перепланировки, установленных Жилищным кодексом РФ.
- 2.2.14. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на территории помещений, сбор мусора для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.
- При выполнении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений оказывать взаимную помощь в строительных отходах, либо осуществлять вывоз самостоятельно.

24.05.2016 10:55

2.2.14. Своевременное сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях на инженерных сетях и конструктивных элементах здания и прилегающей территории, а также других объектах, принадлежащих владельцу услуг по жилому договору.

2.2.15. Своевременное предоставлять Управляющей организации копии документов, подтверждающих права пользования помещением в многоквартирном доме, сведения о составе собственников помещения, сведения о проживающих гражданах.

2.2.16. На период отсутствия отсутствия перерыва отключении метала на стояках горячего и холодного водоснабжения, отключении от сети бытовых электроприборов, а также возложить ответственность за сохранность имущества, указанного при этом Управляющей организации письменно с указанием контактной информации ответственного лица.

2.2.17. Своевременно предоставлять прибор учета по состоянию на 23-25 число каждого месяца в соответствии с расчетом - актовый лист в тот же срок, в противном случае оплата будет рассчитываться в соответствии с установленными правилами оплаты коммунальных услуг.

2.2.18. Оплачивать всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее собственнику жилого помещения гражданина с условиями настоящего договора.

2.2.19. При расторжении настоящего договора вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными или средствами за текущий ремонт 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 Управлении Федеральной регистрационной службы.

### 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 вред, причиненный имуществу собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг. Акт составляется с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Контролировать деятельность Управляющей организации по управлению многоквартирным домом. Контроль осуществляется полномочным представителем Собственника, выбранным и утвержденным на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и имеющим полномочия от таких собственников. Контроль осуществляется путем участия в планировании текущего ремонта многоквартирного дома, участия в приеме выполненных работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

#### 3.2. Собственник жилого помещения 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 снос 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 прибором 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 пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

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

3.2.6. Производить наценные 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 отдаленному договору.

3.3.3. Требовать допуска в помещение, в заранее согласованное с Собственником время, работников Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на сетях тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителям органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время. В случае неисполнения собственником условий настоящего пункта требовать полного возмещения убытков нанесенных как 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.

24.05.2016 10:55

общим поступившим средств Собственника и не предоставляемых возможностей, предоставлять поправочные приложения и выписки вето вносивших или исправляющих валиды работ по настоящему договору.

3.3.5. Производить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в случаях:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется тепло-, газо-, электроснабжение, а также водоснабжение;

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

3.3.6. Производить или ограничить предоставление коммунальных услуг (до устранения нарушений) через 30 дней после письменного предупреждения (претензии) Собственника в случаях:

а) несоответствия или неполной оплаты Собственником жилищно-коммунальных услуг за три и более расчетных периода;

б) длительного просрочения и/или непредоставления жилищным системам или присоединения к жилищным жилищным системам в обмен приборов учета;

в) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

г) использования Собственником бытовых машин (проборов, оборудования) мощностью, превышающей техническую характеристику индивидуальных жилищных систем, указанных в техническом паспорте.

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 сопряженность. В случае несоответствия данных предоставленных Собственником, производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактически показаний приборов учета, в случае других несоответствий действий Собственника, направленных на искажение показаний прибора учета производить перерасчет по установленным нормативам.

3.3.8. Осуществлять услуги и работы, связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

3.3.9. В случае нарушения Собственником п. 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, внесенных у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактически количеству проживающих.

3.3.11. Выставлять с должника сумму платежей и убытков (пеня), 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 приложении к договору, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварии или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственника, за счет Собственника, без необходимости согласования данных работ.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества при их наличии, при их отсутствии путем дооплаты целевых сборов. Информирование Собственником осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.3.13. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Собственником, а также самостоятельно без согласования с собственниками заключать договор 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. Нанимать любые юридические, физические лица для выполнения работ по содержанию многоквартирного дома без согласования с собственниками помещений многоквартирного дома.

3.3.16. Предоставлять в пользование объекты общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и заключать с пользователем договор, предметом которого является пользование объектом общего имущества при этом самостоятельно отговаривать условия указанного договора руководствуясь ситуацией возникающей на рынке таких услуг и правилами делового 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 устанавливается исходя из размера стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе по предоставляемым жилищным услугам) и текущему, текущему ремонту общего имущества, а так же стоимости коммунальных услуг.

4.1.2. Стоимость услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе предоставляемых жилищных услуг) и текущему и капитальному ремонту общего имущества определяется исходя из тарифов, установленных общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, содержанием (в том числе предоставляемых жилищных услуг) и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. В случае изменения стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе предоставляемых жилищных услуг) и текущему ремонту общего имущества, в соответствии с решением общего собрания, принимаются к расчету по текущему моменту цена стоимости, без необходимости заключения дополнительных соглашений к настоящему договору.

4.1.3. Плата за коммунальные услуги и плата за содержание общего имущества многоквартирного дома, в случае установления уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае изменения стоимости коммунальных услуг, в соответствии с решением уполномоченного органа, производится в

24.05.2016 10:55



расчете по договору иная 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 общедоступных местах многоквартирного дома.

4.1.5. Управляющая организация оставляет за собой право заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ по сбор платежей.

4.1.6. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственник на общем собрании определяет необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и назначает их исполнителя.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений, и ее размеры

4.2.1. Сумма, подлежащая к оплате по настоящему договору определяется для каждого Собственника пропорционально его доле на общем собрании Собственника соответствующих жилых и нежилых помещений в общем имуществе Собственника.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается:

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

- при отсутствии обязательных и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг и соответствующими тарифами, установленными уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.2. Размер платы за оказанные услуги и выполняемые работы по настоящему договору может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и 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 произведенных по предписаниям государственных органов.

4.3.3. 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, но не ниже экономически обоснованных тарифов Управляющей организации.

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 «ТНЦ» либо иной другой организации с которой Управляющей организацией заключен договор на прием платежей, а также перечислением денежных средств на расчетный счет такой организации. Собственника имеет право самостоятельно производить оплату коммунальных услуг непосредственно на счета ресурсоснабжающих организаций с одновременным 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 помещения.

4.4.3. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба от стихийного или внезапного действия обстоятельств непреодолимой силы, а также неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств ресурсоснабжающих организаций по поставке коммунального ресурса без составления соответствующего акта.

4.4.4. В случае взыскания задолженности по которой имеется исполнительный лист, при поступлении денежных средств на лицевой счет платежей данна 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 объемах определяемых собственником помещений в многоквартирном доме и освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, в том числе, несовершеного выполнения им своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы и непреодолимых обстоятельств (ненадлежащего исполнения) обязательств ресурсоснабжающих организаций по поставке коммунального ресурса.

5.1.2. Управляющая организация не несет ответственности за исполнение либо ненадлежащее исполнение работ не профильными собственниками помещений многоквартирного дома, а также в случае неисполнения обязанностей собственниками выполнения таких работ.

### 5.2. Ответственность Собственника жилых помещений:

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственника ущерб, вызванный неисполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. Собственник, не обеспечивающий доступ работников Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра технического оборудования, профессионального осмотра и ремонта работ, указанных в настоящем договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

24.05.2016 10:56

лица Управляющей организации и третьими лицами (другие Собственники, члены их семей).  
5.3.3. Собственники помещений, неэксплуатируемые и (или) не полностью используемые по назначению помещения (включая услуги (включая), обязаны уведомить лица в размере одной трети от общей стоимости работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома Российской Федерации, действующий на момент подачи, от не выполняемых в срок сумм, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по дням фактической выплаты включительно.

#### 8.3. Уведомление о необходимости от ответственности:

- по обязательствам Собственника помещений;
  - за противоправные действия (бездействия) Собственника и лиц, проживающих в помещениях Собственника;
  - в случаях использования Собственником общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
  - в случаях возникновения аварий, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (выпадение, падение, арка и пр.);
  - за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества, если Собственник помещений не профессионально выполнит содержание и ремонт;
  - в случае отсутствия доступа в квартиру для устранения аварийных ситуаций
  - в случае если Управляющая организация исполнила решения общего собрания Собственника жилья либо письменные поручения представителя Собственника.
- 5.3.2. Управляющая организация несет материальную ответственность по обязательствам Собственника перед Роспотребнадзором, организацией и обслуживаемыми организациями в случае наличия у Собственника задолженности перед Управляющей организацией. В таком случае расходы на оплату Управляющей организацией штрафов санкций за несвоевременную оплату (в т.ч. государственную пошлину) распределяются на всех Собственника пропорционально площади занимаемого помещения.
- 5.3.3. Собственники помещений несут полную ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества.

### 6. Порядок разрешения споров

- 6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, регулируются в претензионном порядке.
- 6.2. Сторона, получающая 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 претензионном 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:
  - подписания актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией;
  - предоставления отчетности Управляющей организацией;
  - участия в проведении осмотра 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 Управляющей организации получена 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 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.
- 8.2. 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.
- 8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

### 9. Прочие условия

- 9.1. Настоящий договор вступает в силу с даты указанной перед предыдущей датой и действует в течение 5 лет.

24.05.2016 10:56

Договор считается заключенным на тот же срок и на тех же условиях при отсутствии решения общего собрания собственников жилья помещений многоквартирного дома о прекращении действия договора, либо заключении Управляющей организацией о расторжении договора не позднее 30 дней до окончания срока его действия.

9.2.1. По инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, в чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за 30 дней до принятия настоящего Договора путем предоставления ей копии принятого решения общего собрания;
- если Управляющая организация не выполнит условий условий настоящего Договора. Решение принимается на общем собрании собственников помещений;

9.2.2. По инициативе Управляющей организации:

- если Собственники на общем собрании в принятых решениях об установлении платы согласно разделу 4 настоящего договора на иной календарный год;
- если Собственники от приняты решения на общем собрании о проведении текущего или капитального ремонта;
- если Собственники от приняты решения на общем собрании собственников по вопросам проведения работ с участием исполнителя проектной или иной организации.

при условии если управляющая компания не получает от собственников денежные средства на которые было ранее рассчитано при заключении договора и добросовестном исполнении сторонами обязательств по нему. При принятии решения Управляющей организацией о расторжении настоящего договора управляющая 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 рассылки уведомлений о расторжении договора управления в почтовые ящики собственников помещений.

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

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору по соглашениям с его расторжением оформляются дополнительным соглашением, за исключением изменений тарифов, составляемым 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 продолжает исполнять к настоящему договору путем его подписания, либо выдачи доверенности на его подписание.

9.7. Все приложения к настоящему договору, в том числе к дополнительным соглашениям, оформленным в период, 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  
ОО «ЖУ Центральный»  
г. Москва, ул. Комсомольская 15а  
ИНН 50/045004782, ОГРН 1065472012748  
т/ф 40702810700430010844 Новосибирский  
офис ОАО «Банк Москвы»  
ИНН 77/018109900000000782  
БИВ КПП 5446666698/ 5446601001

Собственник  
И.И. Соловьев Е.А.  
Евгений Александрович Соловьев  
Иван Александрович Соловьев  
Иван Александрович Соловьев  
Иван Александрович Соловьев



И.И. Соловьев  
И.С. Кургузов

24.05.2016 10:56