

ДОГОВОР № Ж-11
управления многоквартирным домом № 11 мкр. Жуковского г. Выкса

г. Выкса

«29» мая 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Варнава СтройИнвест», именуемое в дальнейшем "Управляющий", в лице директора Селезнева Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Валис Альбина Павловна**, действующая от имени всех собственников помещений многоквартирного дома № 11 мкр. Жуковского г. Выкса на основании протокола внеочередного общего собрания собственников помещений № 1 от 26.05.2017г., с другой стороны, именуемый в дальнейшем "Собственники", с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственники - лица, владеющие на праве собственности жилыми (нежилыми) помещениями, расположенными по адресу: г. Выкса мкр. Жуковского д. 11 Собственники помещений несут бремя содержания данного помещения и общего имущества в многоквартирном доме. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственников помещений в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющий - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственникам работ (услуг) по капитальному ремонту, холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственников. Управляющий доводит до сведения Собственников информацию об Исполнителях, в том числе при их смене, не менее чем за 30 календарных дней до начала выполнения работ (оказания услуг) такими Исполнителями.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. Состав Общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении № 2.

1.5. Члены семьи Собственников (зарегистрированные и проживающие) в жилом помещении имеют право пользования данным жилым помещением наравне с Собственниками, если иное не установлено соглашением между Собственниками и членами его семьи. Члены семьи Собственников жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственниками данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющий. В перерывах между Собраниями от имени всех собственников помещений многоквартирного дома выступает Председатель Совета многоквартирного дома. В случае его отсутствия (невозможности исполнения своих обязанностей) его функции исполняет один из членов Совета многоквартирного дома, выбранный общим решением собственников помещений.

1.7. Содержание дома - содержание общего имущества многоквартирного дома, представляющее комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулировании инженерных систем и т.д. Полный перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома отражен в Приложении № 3.

1.8. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций. Полный перечень работ по текущему ремонту отражен в Приложении № 4.

1.9. Капитальный ремонт - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

2.0. Аварийно-техническое обслуживание многоквартирного дома - комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности потребителей.

2.1. Граница эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между обще-домовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения до первого отключающего устройства на ответвлении от стояков, включая данное отключающее устройство.
- по электрооборудованию. Точка присоединения питающих проводов к квартирному электросчетчику (не включая электросчетчик).

Подпись Управляющего



Подпись Собственника



строительным конструкциям, включая балконные плиты. Балконы, лоджии, оконные заполнения и входная дверь в квартиру относятся к имуществу Собственника.
на системах отопления. Стояки отопления входят в зону ответственности УО. При наличии у собственника помещения отопительных приборов, установленных при вводе в эксплуатацию МКД, УО несет ответственность как за стояк отопления, так и за отопительный прибор и при выходе их из строя обязана их восстановить или заменить.

Если отопительный прибор заменен Собственником помещения самостоятельно, то УО несет ответственность только за стояк отопления до первого отвода (соединения, включая отвод) к батарее.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора являются отношения между Собственниками помещений многоквартирного дома и управляющей организацией, при которых Собственники нанимают за плату Управляющего для оказания услуг (выполнению работ) по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению жилищных и коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, по заданию и за счет средств собственников.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Перечень и периодичность оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме оформляется отдельным приложением к договору на весь срок действия договора управления, являющимся неотъемлемой частью договора (Приложение № 3). Изменения перечня работ и услуг по содержанию Общего имущества может производиться по решению Совета дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или Договором.

2.4. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по текущему ремонту общедомового имущества (Приложение № 4) утверждается Собственником МКД (Советом МКД) на каждый календарный год с учетом заключений по результатам технического обследования многоквартирного дома, проведенными специалистами Управляющего совместно с представителями Собственника.

2.5 Объемы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливаются с учетом требований санитарных, пожарных, строительных и иных обязательных норм и требований законодательства Российской Федерации.

Качество предоставления указанных выше услуг должно соответствовать Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 г. (Правила № 354).

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Гарантировать выполнение работ (оказание услуг) надлежащего качества в соответствии с нормами действующего законодательства. Предоставлять гарантию на выполненные работы в соответствии с видами работ.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственников в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 г., установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.3.1. Для этого по поручению Собственников многоквартирного дома от своего имени и в их интересах заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (обеспечения доступа жильцов к услугам радиовещания, телевидения, видеонаблюдения и т.п.), предусмотренные решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.5. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Принимать от Собственников плату за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные и другие услуги.

3.1.6.1. Размер оплаты коммунальных услуг (холодная и горячая вода, электрическая энергия, водоотведение) определяются исходя из показаний индивидуальных приборов учета. При отсутствии ИПУ размер платы ведется по нормативам и тарифам, определяемым органами власти. Размер оплаты для собственников помещений за тепловую энергию рассчитывается на основании показателей общедомовых прибора учета тепловой энергии и распределяется пропорционально площади помещений, принадлежащим собственникам.

3.1.6.2. Размер оплаты коммунальных услуг по содержанию общедомового имущества (СОИ) для собственников помещений рассчитывается, исходя из показаний общедомовых приборов учета, и распределяется пропорционально площади помещений, принадлежащих собственникам. При переходе оплаты на нормативы, принятых органами власти, размер оплаты подчитывается на основании требований принятых законодательством.

Подпись Управляющего

Подпись Собственника

3.1.7. Организовать надлежащее круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома (по телефонам 005, 3-10-28), устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и обследований. По требованию Собственников знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Сообщать о результатах рассмотрения заявлений.

3.1.10. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно. Заблаговременно (не менее чем за 3 часа) предупреждать собственников и пользователей помещениями о проведении аварийных работ путем размещения объявлений на информационных стендах дома.

3.1.11. Информировать Собственников об изменении размера платы пропорционально его доле в управлении Многоквартирным домом, содержании и ремонте общего имущества, коммунальных и других услугах не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и другие услуги и размера платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.12. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилым помещением, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан. Размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим потребителям, рассчитывается исполнителем пропорционально количеству прожитых такими потребителями дней и оплачивается постоянно проживающим потребителем.

3.1.13. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем размещения соответствующих объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.14. По требованию собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с их опломбированием и составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов учета.

3.1.16. Направлять при необходимости Собственникам для согласования предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.17. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора на общем собрании Собственников помещений. Отчет дополнительно может размещаться на досках объявлений в подъездах, представляться в письменном виде по требованию Собственника, размещаться на сайте Управляющего.

3.1.18. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственников.

3.1.19. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников, (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственников помещения или наличия иного законного основания.

3.1.20. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.21. Предоставлять Собственникам или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.22. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.23. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу Собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо - в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом.

3.1.24. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.25. Вести претензионную, исковую и иную работу по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг с собственников помещений многоквартирного дома, а также с исполнителей работ (услуг) по предоставлению жилищных и коммунальных услуг конечным потребителям при нарушении ими принятых на себя обязательств в соответствии с заключенными договорами на оказание услуг (выполнение работ).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

Подпись Управляющего

Подпись Собственника

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.3. Готовить предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома на основании установленного Правительством РФ минимального перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов.

3.2.5. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям в части выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.6. Принимать от Собственников плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.7. В случае несвоевременного внесения Собственниками платы Управляющий имеет право произвести ограничение в подаче в помещение Собственника электроснабжения в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.8. На основании заявления и по согласованию с Собственниками производить осмотры технического состояния инженерного оборудования и конструкций МКД в помещении Собственников.

3.2.9. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственников в судебных и иных инстанциях.

3.2.10. Созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. 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.

3.3.2.1. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает у собственников помещения с момента возникновения права владения и пользования в соответствии с действующим законодательством.

3.3.2.2. При наличии индивидуальных приборов учета ежемесячно снимать их показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющему не позднее 25-го числа текущего месяца.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, оплачивать начисленные пени, порядок взыскания и размер которых определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.5. Своевременно предоставлять Управляющему сведения об изменении реквизитов, о смене собственников помещения, дате вступления нового собственника в свои права.

3.3.6. Назначить представителя собственников помещений многоквартирного дома для контроля проводимых управляющим работ и приемке результатов. Представитель: _____ Тел. _____

3.3.7. Проводить общие собрания собственников помещений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания. Создавать Совет многоквартирного дома.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в необходимых объемах и надлежащего качества.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку принадлежащего им на праве собственности помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в соответствии с проектом и по согласованию с органом местного самоуправления и Управляющим в установленном законом порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.5. Собственники дают согласие на то, чтобы его персональные данные, в том числе: его фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес места жительства, номер финансового лицевого счёта на жилое (нежилое) помещение передавались третьим лицам, являющимся операторами по обработке персональных данных в рамках исполнения настоящего договора.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается собственниками на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, такой размер устанавливается на основании постановления органа местного самоуправления о плате за жилое помещение по найму.

4.2. Цена настоящего Договора определяется стоимостью работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. На момент подписания настоящего договора стоимость работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома составляет 16,91 руб. с 1 кв.м. площади помещения собственника, из которых – 11,37 руб. – плата на содержание общего имущества МКД, 5,58 руб. – отчисления на текущий ремонт общего имущества МКД. Собственниками отдельно оплачиваются следующие услуги: вывоз ТКО, уборка лестничных клеток (при принятии соответствующего решения), расходы по коммунальным услугам на цели содержания общего имущества МКД (СОИ).

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома может быть изменен в соответствии с принятым общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решением, либо на основании соответствующих законодательных актов.

4.3. Размер взимаемой платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, рассчитывается в соответствии с Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 г. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Плата за жилищные и коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и вносится собственниками ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, выставяемых Управляющей организацией.

4.5. В выставяемом Управляющей организацией платежном документе - квитанции - указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственников по оплате за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды, пени.

4.6. Собственники вносят плату за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном документе.

4.7. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

4.8. Собственники 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 их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.11. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.12. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт за счет Собственника и (или) за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города.

4.12.1. Решение (п. 4.12) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов местного самоуправления.

4.12.2. Решение (п. 4.12) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.13. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственников реального ущерба.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. Собственник несет ответственность за несвоевременное внесение платы за жилищно-коммунальные услуги, нарушение правил содержания принадлежащего ему на праве собственности помещения и общего имущества МКД, требований противопожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.6. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.7. Ответственность за работы по заключенным Управляющей компанией договорам с Исполнителями несет Управляющая компания.

Подпись Управляющего

Подпись Собственника

5.8. Управляющий несет ответственность перед Собственником за организацию и соответствие предоставляемых услуг потребителям нормативным актам органов местного самоуправления.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников 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 позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола общего собрания собственников помещений и копий решений таких собственников;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники помещения должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать за 60 дней до расторжения.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

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

7.5. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты. При получении от Собственника соответствующего распоряжения – перечислить излишне полученные ею средства по указанным Собственником реквизитам

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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


9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

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

Подпись Управляющего



Подпись Собственника



10. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

10.1. Общее собрание Собственников помещений многоквартирного дома проводится по инициативе Собственников помещения. Очередное (годовое) отчетное общее собрание собственников проводится по инициативе Управляющего. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

10.2. Собственники помещений многоквартирного дома информируются о проведении общего собрания путем размещения информации на доске объявлений, установленной в подъездах многоквартирного дома.

10.3. Решение об организации внеочередного Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома может быть принято Управляющим.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор заключен сроком на три года с «01» июня 2017 года по «31» мая 2020 года.

11.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 7.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными Соглашениями.

11.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ:

Приложение № 1 – протокол внеочередного общего собрания собственников помещений МКД от 26.05.2017г.

Приложение № 1.1 – Акт приема-передачи технической и иной документации на МКД

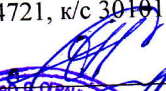

Приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 – Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4 – Перечень работ и услуг по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 5 – Инструкция по приемке заявок от Собственников (нанимателей) помещений многоквартирного дома и организации работ по их выполнению.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющий ООО «Варнава СтройИнвест» 607060, г. Выкса, м-н Гоголя д. 46, пом. 007 конт. тел.: бухгалтер (83177)3-07-67, факс (83177)3-07-67 ИНН 5247052522, КПП 524701001 ОГРН 1145247000249 р/с 40702810214040000546 ОАО «АКБ» Саровбизнесбанк» г. Саров БИК 042204721, к/с 30101810200000000721 Директор  А.Н. Селезнев М.П. 	Собственник: Валис Альбина Павловна Паспорт серия <u>2208, 282192</u> Выдан <u>УФМС России Нижегород.</u> Дата выдачи <u>03.02.2009г.</u> Подпись <u>Валис</u>
---	--

Экземпляр договора управления получил на руки: Валис