

## ДОГОВОР № 1А-1

управления многоквартирным домом № 1А ул. Старшего матроса Астахова г. Выкса

г. Выкса

« 01 » сентября 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Варнава СтройИнвест», именуемое в дальнейшем "Управляющий", в лице директора Селезнева Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Спецстройресурс», в лице директора Ганина Олега Витальевича, действующего на основании Устава, являющегося собственником кв. № 1 (площадь \_\_\_\_\_ кв.м.), расположенной по адресу: г. Выкса, ул. Старшего матроса Астахова д.1А, именуемое в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственники - лица, владеющие на праве собственности жилым помещением (квартирой) №1, расположенным по адресу: г. Выкса, ул. Старшего матроса Астахова, д. 1А, находящемся в многоквартирном доме. Собственники помещения 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 помещения 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 Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.

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, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником 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.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания законных собственников и пользования помещениями, оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление 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.

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

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание придомовых территорий. Указанные работы осуществляются по мере необходимости, при включении данных видов работ в план работ на год и при наличии денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома:

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований)

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации;

б) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

в) прочистка канализационного лежачка;

Подпись Управляющего \_\_\_\_\_

подпись Собственника \_\_\_\_\_

- г) проверка исправности канализационных вытяжек;
- д) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
- е) частичный ремонт кровли;
- ж) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) восстановление трубопроводов в чердачных помещениях;
- б) ремонт кровли;
- в) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- г) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- д) установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- е) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- ж) ремонт труб наружного водостока;

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснеженного снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
- протирка указателей - 5 раз в год.

2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток осуществляется при наличии решений собственников о финансировании работ по данному пункту и включает в себя:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей - 6 дней в неделю;
- выше третьего этажа - 2 раза в неделю;
- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - 6 дней в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц;

в) мытье окон - 2 раза в год;

г) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

д) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

2.2.3.5. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.2.3.6. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.2.3.7. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п. 2.2, может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющий:

2.4.1. Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).

2.4.2. Объемы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливаются с учетом требований санитарных, пожарных и иных обязательных норм 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 06.05.2011г.

### 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 ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника 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 06.05.2011г., установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

Подпись Управляющего \_\_\_\_\_

подпись Собственника \_\_\_\_\_

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.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством 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. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.10. Информировать Собственника 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.

3.1.11. Информировать Собственника об изменении размера платы пропорционально его доле в управлении Многоквартирным домом, содержании и ремонте общего имущества, коммунальных и других услугах не позднее чем в 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. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

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

3.1.14. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.15. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.16. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах, представляется в письменном виде по требованию Собственника, а также, в случае проведения собрания, на общем собрании Собственников помещений.

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

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

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

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

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

3.1.22. 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.

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

3.2. Управляющая организация вправе:

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

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. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

Подпись Управляющего \_\_\_\_\_

подпись Собственника \_\_\_\_\_

3.2.4. Готовить предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома на основании 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.

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

3.2.7. В случае несвоевременного внесения Собственником платы Управляющий имеет право произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергии и сигнала кабельного телевидения в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.8. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

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

3.2.10. Созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома. Создавать Совет многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязуется:

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.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

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 26-го числа текущего месяца.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором, оплачивать начисленные пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

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 собственника помещения, дате вступления нового собственника в свои права.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования 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. Собственник даёт согласие на то, чтобы его персональные данные, в том числе: его фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, номер финансового лицевого счёта, другая информация 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 ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в размере 14,5 рублей за 1 кв.м. площади помещения. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает у собственников помещения с момента возникновения права владения и пользования в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества,
- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение фактического объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями п.п. 4.3 и 4.4 настоящего Договора.

Размер платы за содержание и 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 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 06.05.2011г.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

4.4.1. В случае предоставления по настоящему договору коммунальной услуги по электроснабжению Управляющим собственнику нежилого помещения плата за электроснабжение начисляется по свободным (нерегулируемым) ценам, действовавшим в предыдущем расчетном периоде, с перерасчетом фактической стоимости потребленной электрической энергии в следующем за расчетным периоде.

4.4.2. В случае, если общее собрание собственников помещений не проводилось или не принято решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, Управляющий, начиная с первого

Подпись Управляющего \_\_\_\_\_

подпись Собственника \_\_\_\_\_

месяца очередного года, вправе начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения, исходя из предложенной сметы расходов на исполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

4.4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме может индексироваться на основании изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей, на основании соответствующих законодательных актов.

4.5. Плата за коммунальные услуги и содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, выставяемых Управляющей организацией.

4.7. 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 Собственника по оплате за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.8. Собственник вносит плату за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном документе.

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

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.11. 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 их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.12. 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.

4.13. 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.

4.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.15. 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.

4.15.1. Решение (п. 4.15) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти города.

4.15.2. Решение (п. 4.15) 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.

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

4.17. 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, Собственник обязан 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 Собственника 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 Собственника реального ущерба.

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

## 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 Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными

Подпись Управляющего \_\_\_\_\_

подпись Собственника \_\_\_\_\_

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 Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- 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 три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три 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 смерти Собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать за 90 дней, до расторжения.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях или иных по подп. 3.2.4 Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подп. "а" подп. 7.1.1 настоящего Договора.

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

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

7.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

7.7. 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 Собственника помещения. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

10.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении общего собрания под роспись либо помещением информации на доске объявлений.

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

## 11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор заключен сроком на пять лет с «01» сентября 2015 года по «31» августа 2020 года.

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

11.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

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

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

в ОАО «АКБ» Саровбизнесбанк» г. Саров

БИК 042204721

к/с 30101810200000000721

Директор

А.Н. Селезнев

М.П. «ВАРНАВА  
СТРОЙИНВЕСТ»

### Собственник:

#### ООО «Спецстройресурс»

Юр. Адрес: 603162 г. Н. Новгород ул. Маршала

Рокоссовского д. 8 корп.3 пом. П5

Почт. Адрес: г. Выкса ул. Красные Зори д. 7Б офис 22

Конт. Тел. 3-20-23

ИНН 5247051310 КПП 526201001

ОГРН 1125247000450

р/с 40702810742370001094 в Волго-Вятском банке

ОАО «Сбербанк России» г. Нижний Новгород

кор/счет 30101810900000000603

БИК 042202603

Директор

О.В. Ганин

М.П.

Подпись Управляющего

подпись Собственника