Договор
управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: г. Владимир, ул. Чапаева, д.8

г.Владимир «22» октября 2020г.

ООО «Слово и Дело», в лице Генерального директора Панкратова Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем ***«Управляющая организация»***, с одной стороны,

и председателя Совета многоквартирного дома Аржанникова Александра Александровича, действующий на основании Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом от 09.10.2020г. № 1-2020, от имени и в интересах **собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Владимир, ул.Чапаева, д.8,** именуемый в дальнейшем ***«Собственник»***, с другой стороны, совместно именуемые *«Стороны»*, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений многоквартирного **09.10.2020г. № 1-2020** согласованных с Управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.4. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

1.5 Собственники помещений дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки.

1.6. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление

платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

1.7. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

1.8. Информация об Управляющей организации, в т.ч о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, приведена на официальном сайте Управляющей организации, в предъявляемых для оплаты счет-квитанциях.

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Владимир, ул. Чапаева, д.8 (далее – многоквартирный дом) в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению общим имуществом в многоквартирном доме:

2.1.1. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от своего имени и за счет Собственников.

2.1.2. Доведение до Собственников помещений коммунального ресурса в зависимости от степени благоустройства дома: холодного и горячего (при наличии центрального водоснабжения) водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения).

2.1.3. Представлять интересы Собственников перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. Защита прав Собственников (при обращении) перед ресурсоснабжающими организациями (исполнителями коммунальных услуг) в части объема и качества коммунальных услуг.

2.1.4. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы в многоквартирный дом и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, Собственники помещений действуют самостоятельно, путем заключения договоров с указанными организациями, а так же согласно сложившимся прямым договорным отношениям. Оплату коммунальных ресурсов и вывоз ТКО Собственники осуществляют на прямую ресурсоснабжающим организациям и региональному оператору, соответственно.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложениях №№ 3,4 в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

Указанные работы Управляющая организация выполняет в пределах поступивших от Собственников денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет Собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества многоквартирного дома, если Собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо Собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией общим собранием Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

2.4. Управляющая организация в рамках деятельности по управлению многоквартирным домом оказывает услугу управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем услуг и работ по управлению многоквартирным домом и периодичностью их выполнения, приведенным в Приложениях № № 3,4 к настоящему Договору и включает :
- перечень минимально необходимых услуг , для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства;
- услугу по управлению многоквартирным домом;
- перечень дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждается отдельно с учетом предложений Управляющей организации, исходя из технического состояния конструктивных элементов и наличия денежных средств и/или целевого финансирования.
2.5. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства.
2.6. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника, является:
• на системах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения - первый вентиль в квартире на ответвлениях от стояков, расположенных в квартире, при отсутствии вентиля на первом сварном соединении на стояке;
• на системе канализации - плоскость раструба тройника на центральном стояке в квартире;
• на системе отопления - на ответвлениях от стояков, расположенных в квартире до первого отключающего устройства (вентиля), при его отсутствии до места сопряжения с отопительным прибором;
• по электрооборудованию - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в электрощитах (за исключением индивидуального прибора учета);
• по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

3. Права и обязанности Управляющей организации.

3.1. По заданию Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:
3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.
3.1.2. При необходимости заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ, а также их приемку.
3.1.3. Разъяснять Собственникам, нанимателям и арендаторам помещений правила пользования системами отопления, электроснабжения, водопровода и канализации.
3.1.4. Доводить до Собственников, нанимателей и арендаторов помещений, а также иных законных пользователей помещений в многоквартирном доме, коммунальные услуги.
3.1.5. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.
3.1.6. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт общего имущества и прочие услуги) Собственников.
3.1.7. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.
3.1.8. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников.
3.1.9. Подготавливать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и расчет расходов на их

проведение, а также предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ, расчет расходов на их проведение и размера платы для каждого Собственника.

3.1.10. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.11. По решению Собственников изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения Договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками помещений.

3.1.12. Выдавать документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся собственнику помещения за его счет в соответствии с прейскурантом цен на выдаваемую документацию.

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, ответы в адрес заявителя направлять в течении 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления.

3.1.14. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с действующим законодательством. Основанием для уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения будет являться акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

3.1.15. Предоставлять председателю Совета, либо уполномоченному Собственниками лицу ежеквартально информацию об исполнении условий настоящего Договора, а в первый квартал года, следующего за отчетным, письменный отчет за истекший календарный год. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств начисленных Собственникам и поступивших в Управляющую организацию в отчетный период, сумма задолженности Собственников по начисленным платежам; перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ по настоящему Договору), а также предоставить информацию о балансе денежных средств на многоквартирном доме.

Отчет за истекший календарный год размещается на сайте Управляющей организации, либо на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.16. Предоставлять уполномоченным лицам, по их запросам, информацию и сведения касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и обслуживания общего имущества.

3.1.17. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества, либо его части, заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, после уплаты всех регулируемых действующим законодательством сборов, должны быть направлены по согласованию с председателем Совета дома или уполномоченным Собственниками помещений лицом, на оплату услуг и работ по содержанию общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.18. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ 13.08.2006 г. №491 и перечнем заказанных услуг Собственниками.

3.1.19. По заявлению Собственника осуществлять содействие в вводе в эксплуатацию индивидуальных (общеквартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в соответствии с действующим законодательством.

3.1.20. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются на основании решения общего собрания Собственников помещений.

3.1.21. Полученные от Собственников денежные средства использовать без проведения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме на проведение аварийно-восстановительных работ общего имущества многоквартирного дома, когда проведением таких

работ обеспечивается предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, угрозы причинения более значительных убытков для Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.22. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

• организация начисления платы за содержание и ремонт общего имущества дома и приема платежей;

• ведение учета доходов и расходов на содержание общего имущества дома;

• планирование и организация работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактической оплаты Собственниками за ремонт жилья;

• ведение в установленном порядке всей документации, связанной с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома;

• предоставление по требованию Собственника информации о ценах на жилищно-коммунальные услуги, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением и содержанием дома;

• осуществлять контроль по учету граждан, зарегистрированных в жилых помещениях многоквартирного дома и т.д.

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственников на стендах, в средствах массовой информации, сайте Управляющей организации об изменении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества не позднее 30 рабочих дней со дня принятия нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.24. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, предпринимать к нему меры по погашению задолженности в соответствии с действующим законодательством вплоть до прекращения оказания услуг.

3.1.25. При расторжении настоящего Договора передать на многоквартирный дом имеющуюся техническую документацию и иные документы (в том числе оформленные в период договорных отношений), связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома председателю Совета дома, либо уполномоченному Собственниками представителю.

3.1.26. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.2. Действовать в интересах и за счет Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра, не менее чем за три дня, кроме аварийных случаев, путем размещения объявления на информационных стендах многоквартирного дома.

3.2.5. Принимать участие во вскрытии помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.

3.2.6. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.7. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.

3.2.8. Оказывать иные услуги и выполнять работы, не оговоренные настоящим Договором, на основании письменного заявления, которые оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.
3.2.9. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.
3.2.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.
3.2.11. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников помещений по оплате по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц.
3.2.12. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов.
3.2.13. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме лиц, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору.
3.2.14. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке членов Совета дома, других Собственников помещений.
3.2.15. В случае возникновения аварийной ситуации в части общего имущества многоквартирного дома, угрожающей безопасности граждан или причинением ущерба имуществу граждан, Управляющая организация вправе выполнить необходимые аварийно-восстановительные работы за счет денежных средств, вносимых Собственниками на текущий ремонт. Факт аварийной ситуации подтверждается соответствующим актом, составленным с участием хотя бы одного из Собственников помещений в многоквартирном доме.
3.2.16. При существенном нарушении Собственниками обязательств по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, в случае, если в результате данной просрочки исполнения обязательств сумма недополученных денежных средств (недосбора) составляет 3% и более от общей суммы, подлежащей оплате всеми Собственниками и лицами, пользующимися принадлежащим собственнику помещением в данном многоквартирном доме, Управляющая организация вправе уменьшить объем выполняемых услуг в части работ по текущему ремонту общего имущества на сумму недополученных денежных средств.
3.2.17. В заранее согласованное с Собственником время осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
3.2.18. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.
3.2.19. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику, возникшее из настоящего Договора.
3.2.20. Безвозмездно использовать помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников, а также электрическую энергию, воду, для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений может осуществляться непосредственно Управляющей организацией, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.
3.2.21. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственников.

4.1. Собственники имеют право:
4.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов, а также условий настоящего Договора.
4.1.2. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией осуществляется путем:

- подписания Собственниками наряд-заданий на конкретные выполненные в МКД работы;
- предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым на себя обязательствам ежеквартально и итогового отчета в течение первого квартала года, следующего за отчетным;
- участия председателя Совета дома и/или уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составления дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовки перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов.

4.1.3. В случае если председатель Совета дома и/или уполномоченное Собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (отсутствие, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов Совета дома, а в случае и его отсутствия одним из Собственников в многоквартирном доме.

4.1.4. В случае если председатель Совета дома или уполномоченное Собственниками лицо, не выбраны или отказались ими быть, то их обязанности, до момента выбора нового председателя Совета дома и/или уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из членов Совета дома.

4.1.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в рамках действующего законодательства

4.1.6. Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.1.7. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

4.1.8. Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора непосредственно или через доверенное лицо.

4.1.9. Производить сверку расчетов по платежам (лично или через своего представителя).

4.1.10. На информацию о ценах и порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

4.1.11.Устанавливать приборы учета потребления коммунальных услуг и производить оплату согласно их показаниям.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах, чердаках и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

4.2.6. При обнаружении неисправностей и сбоев в работе внутридомовых инженерных систем и оборудования и других технических неисправностях общего имущества многоквартирного дома, в том числе находящегося в помещениях Собственника, немедленно принимать меры к их устранению и незамедлительно сообщать о них Управляющей организации, в необходимых случаях сообщать в аварийно-диспетчерскую службу (тел. 47-22-47).

4.2.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств. Не курить в местах общего пользования.
4.2.9. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке.
4.2.10. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору.
4.2.11. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22 часов 00 минут до 6 часов 00 минут с понедельника по пятницу включительно; с 22 часов 00 минут до 9 часов 00 минут в субботу, воскресенье и в установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации нерабочие праздничные дни; с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут ежедневно, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ, не нарушать права других собственников и не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.
4.2.12. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.
4.2.13. Полностью возмещать причиненный другим Собственникам или общему имуществу многоквартирного дома ущерб, причиненный вследствие невыполнения Собственником или иными лицами, проживающими в помещении Собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в п.4.2.12 настоящего Договора.
4.2.14. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.
4.2.15. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования и других неполадках, относящихся к содержанию общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории.
4.2.16. Возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ пропорционально своей доле на выполнение необходимых аварийно-восстановительных работ в части общего имущества многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.
4.2.17. Извещать Управляющую организацию и ресурсоснабжающие организации в течение трёх рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более пяти дней. Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и подать сведения о характеристике осуществляемой деятельности в нежилом помещении.
4.2.18. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.
4.2.19. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.
4.2.20. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.2.21. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению Сторон.
4.2.22. Проводить общие собрания собственников в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения.
4.2.23. Выбирать на общем собрании собственников помещений уполномоченных лиц и/или Совет многоквартирного дома для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору в соответствии с положениями настоящего Договора. В случае если Собственниками не выбран Совет или в случае отказа или невозможности исполнения Советом своих функций по настоящему Договору, эти функции могут исполняться любым из Собственников (с его согласия) до момента принятия Собственниками решения о выборе Совета.
4.2.24. Предоставить Управляющей организации список лиц, уполномоченных Собственниками в соответствии с настоящим Договором для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору (далее – уполномоченные лица), а также председателя Совета и членов Совета дома с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола общего собрания собственников в срок не позднее трех рабочих дней с даты принятия такого решения.
4.2.25. Принимать решения на общем собрании Собственников в течение 20 (двадцати) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Управляющей организации по вопросам:
- проведения работ по ремонту объекта общего имущества многоквартирного дома, не предусмотренных Приложениями № 3 к настоящему договору, утверждения стоимости и порядка финансирования расходов;
- порядка возмещения расходов Управляющей организации, произведенных сверх суммы расходов, указанных в Приложении № 4 к настоящему договору;
- утвердить тариф на содержание и техническое обслуживание на очередной календарный год.
4.2.26. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме самостоятельно заключают договоры со всеми ресурсоснабжающими организациями на поставку всех видов коммунальных ресурсов и предоставление услуги водоотведения.
4.2.27. Оплату объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, производить пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения, путем распределения между всеми потребителями.
4.2.28. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.
4.2.29. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.
4.2.30. Соблюдать следующие требования:
1) не производить перенос инженерных сетей без соответствующего разрешения;
2) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей максимально разрешенную для внутридомовых электросетей (1,5 кВт).
3) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок учета потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
4) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

5) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
6) не подключать несанкционированно оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
7) не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;
8) не производить в помещениях замену металлических стояков отопления на металлополимерные трубы.
9) не закрывать проходящие в помещениях общедомовые инженерные коммуникации, отопительные приборы, обеспечить к ним свободный доступ.
10) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.
4.2.31. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.
4.2.32. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных лиц для снятия контрольных показаний приборов учета.
4.2.33. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.
4.2.34. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных (общеквартирных) приборов учета в установленные сроки и передавать их в ресурсоснабжающие организации.
4.2.35. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории.
4.2.36. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома.
4.2.37. Собственник муниципальных помещений (наймодатель (арендодатель)) при заключении договоров социального найма или аренды обязан информировать нанимателей или арендаторов об условиях настоящего Договора:
4.2.37.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему Договору, в течение 30 дней с даты заключения настоящего Договора, или Соглашений об изменении условий Договора, направляет нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о размерах установленной в многоквартирном доме платы и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим Договором. При заключении договоров социального найма и аренды помещений в период действия настоящего Договора, представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.
4.2.37.2. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дом.
4.2.37.3. Информировать Управляющую организацию о сдаче в аренду и (или) продаже нежилых помещений.
4.2.37.4. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 дней с даты заключения настоящего Договора.
4.2.38. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.
4.2.39. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п.4.2 настоящего Договора, Собственники, Арендаторы нежилых помещений обязаны:
- производить уборку от мусора, снега, наледи, крыльца, отмостки, урн (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;
- заключить договоры со специализированной мусоровывозящей организацией на вывоз отходов, образующихся в процессе своей деятельности и не относящихся к категории бытовых (производственные отходы, тара, упаковочные материалы и т.п.);

- при заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации услуг, выполняемых в рамках данного Договора;
- не устанавливать без согласования с Управляющей организацией кондиционеры и козырьки над входами в помещения. При отсутствии соответствующего согласования Управляющая организация не несет ответственность за повреждения кондиционеров, козырьков и имеющихся на них информационных элементов, нанесенные при проведении обязательных работ по обслуживанию элементов общего имущества многоквартирного дома (удаление наледи и сосулек с крыши).
- предусмотреть защиту кондиционера, козырька и иных элементов входной группы от схода наледи и снега, достаточную для их сохранности;
- не допускать без согласования с Управляющей организацией реконструкцию нежилого помещения, в том числе изменение его целевого назначения.

4.2.40. В случае, если какие-либо конструктивные элементы (крыльцо, козырек, проход и т.п.) предназначены для обслуживания исключительно нежилого помещения, Собственник данного нежилого помещения обеспечивает сохранность, содержание, обслуживание и ремонт этих элементов самостоятельно, либо по дополнительному договору с Управляющей организацией.

5. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения, а также порядок ее внесения.

5.1. Размер платы за содержание жилого помещения определяется как произведение платы за жилое помещение и общей площади жилого/нежилого помещения, которое Собственники обязаны оплачивать Управляющей организации в течение всего периода действия настоящего Договора.

5.2. Плата за содержание жилого помещения устанавливается общим собранием Собственников с учетом предложений Управляющей организации, а при отсутствии соответствующего решения Собственников размер указанной платы утверждается органом местного самоуправления.

5.3. Плата за содержание жилого помещения не включает в себя целевые средства, полученные Управляющей организацией от Собственников и предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества или принятии общим собранием Собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (или на выполнение непредвиденных работ).

5.4. Плата за содержание жилого помещения Собственниками вносится ежемесячно до десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией.

5.5. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на лицевом счете дома и расходуются в соответствии с их целевым назначением.

5.6. Денежные средства, уплаченные Собственниками за: обслуживание газового оборудования, обслуживание лифтов (при их наличии в многоквартирном доме), уборку мест общего пользования (подъездов) в транзитном порядке перечисляются Управляющей организацией со своего счета на счета соответствующих организаций, осуществляющих указанные виды работ.

5.7. С момента заключения данного договора до истечения календарного года ежемесячный размер платы за содержание жилого и нежилого помещения устанавливается 17,85 руб./кв.м. Информацию об изменении размера платы за содержание жилого помещения Управляющая организация направляет в срок не позднее 30 календарных дней.

5.8. Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание жилого помещения, чем установлен п.5.7 настоящего Договора, путем проведения общего собрания собственников при следующих условиях:

5.8.1. Размер платы за содержание жилого помещения согласно решению общего собрания не может быть меньше следующих величин:
- размера платы текущего года, увеличенного на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищные услуги на месяц, предшествующий месяцу, в котором проводится голосование, с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в установленном действующим законодательством порядке;
- размера платы за содержание жилого помещения на очередной год, установленного органом местного самоуправления.

5.8.2. Такое решение должно быть передано Собственниками в Управляющую организацию не позднее 20 декабря текущего года.
5.9. Изменение размера платы в части «Цена договора» настоящего Договора не требует внесения изменений в настоящий Договор.
5.10. Управляющая организация вправе предложить Собственникам иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание жилого помещения будет недостаточно для проведения в многоквартирном доме необходимых работ по его содержанию и текущему ремонту. Необходимость установления иного размера платы подтверждается сметой расходов Управляющей организации. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий календарный год размера платы за содержание жилого помещения.
5.11. Размер платы за содержание жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.
5.12. Уменьшение стоимости работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в связи с экономией, Управляющей организацией не производится. Под экономией понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг. Экономия аккумулируется на лицевом счете многоквартирного дома и по решению общего собрания собственников расходуется на работы по текущему ремонту общего имущества дома.
5.13. Расчетный период для перечисления оплаты по Договору установлен как один календарный месяц.
5.14. Срок внесения платежей за содержание жилого помещения ежемесячно:
- до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для Собственников/нанимателей жилых помещений, в соответствии с единым платежным документом: счетом-квитанцией, предъявляемой Управляющей организацией не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим. Счета-квитанции доставляются в почтовые ящики. Форма и содержание платежного документа определяется Управляющей организацией в соответствии с действующей нормативно-правовой базой РФ;
- до 10 числа текущего месяца на основании счета-фактуры на оплату – для Собственников/арендаторов нежилых помещений (юридических лиц). Акт является документом, подтверждающим факт оказания услуги. Счета на оплату и акты выполненных работ доставляются почтовыми отправлениями или нарочным, Собственники/арендаторы могут забрать счет-фактуру и акт самостоятельно в Управляющей организации, при этом обязанность по оплате наступает независимо от получения Собственником/арендатором счета и/или счета-фактуры и акта. Один экземпляр акта подписывается Собственником/арендатором и возвращается в адрес Управляющей организации.
Собственники/наниматели/арендаторы помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.
5.15. Порядок внесения платы за содержание жилого помещения для Собственников/нанимателей помещений – через кредитные или иные уполномоченные организации на расчетный счет Управляющей организации или наличными через кассу.
5.16. Плата за содержание жилого помещения вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов и в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежных документах.
5.17. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения.
5.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации.
5.19. Управляющая организация самостоятельно производит расчет арендной платы при распоряжении общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с решением Собственников.

6. Организация общего собрания.

6.1. Собственники обязаны ежегодно проводить общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.

6.2. Общее собрание собственников многоквартирного дома проводится по инициативе Собственников.
6.3. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан в письменной форме сообщить Собственникам помещений в данном доме и Управляющей организации о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.
6.4. В случае необходимости принятия решения по вопросам, отнесенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного общего собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном для всех Собственников помещений многоквартирного дома месте.
6.5. В случае проведения общего собрания Собственников при изменении способа управления многоквартирным домом, инициирующий общее собрание предоставляет другим Собственникам в письменной форме информацию об обосновании необходимости изменения способа управления многоквартирным домом, а также о существенных нарушениях ранее существовавших договорных отношений с Управляющей организацией, преимуществах и возможных недостатках предлагаемого способа управления и планируемых затратах, связанных с изменением способа управления. Решения общего собрания по указанному вопросу принимаются общим собранием Собственников.
6.6. Выбор новой управляющей организации Собственниками возможен только при доказанности в установленном законодательством РФ порядке существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации, при этом решение общего собрания по указанным вопросам принимается общим собранием Собственников.

7. Ответственность Сторон.

7.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ.
7.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника, устанавливается в соответствии с п.2.6 настоящего Договора. Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.
7.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по Договору с Собственника/нанимателя/арендатора взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством.
7.4. В случае просрочки внесения оплаты по Договору в соответствии с разделом 5 настоящего Договора ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника/нанимателя/арендатора индивидуально по каждому жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по Договору Управляющая организация оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно. Собственник/наниматель/арендатор обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.
7.5. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.
7.6. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу многоквартирного дома, если он возник в результате:
- противоправных действий (бездействий) собственников/нанимателей/арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, не принятие Собственниками своевременного решения о проведении планово-предупредительного, капитального ремонта и пр.);
- пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

7.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации элементов общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого внутридомового оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.8. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

7.9. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

7.10. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных Собственниками на общем имуществе многоквартирного дома в нарушение п.3 ч.2 ст.44 Жилищного кодекса РФ, а также п.4.2.39 настоящего Договора.

7.11. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку с нарушением правил, установленных п.4.2.35, 4.2.36 Договора.

8. Форс-мажор.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, 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.

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. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного его имуществу, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

9. Изменение и расторжение Договора.

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием собственников, за исключением п.5.1, 5.8 настоящего Договора.

От имени Собственников право подписи предоставляется уполномоченному лицу или председателю Совета многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9.2. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации:

9.3.1. В случае если многоквартирный дом окажется в состоянии не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.
9.3.2. При существенном нарушении Договора со стороны Собственников и пользователей помещений.
9.3.3. При наступлении обстоятельств, не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора.
9.4. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Собственников по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за шесть месяцев до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания собственников помещений.
9.5. Собственники на основании решения общего собрания, вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, если Управляющая организация не выполняет условий такого Договора, при этом такой отказ допускается только при доказанности существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации. При этом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за шесть месяцев до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания собственников помещений.
9.6. Настоящий Договор может быть расторгнут:
9.6.1. В судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.
9.6.2. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица.
9.6.3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.
9.7. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение Договора Собственниками возможно после возмещения Управляющей организации расходов, понесенных ею в связи с выполнением за счет собственных средств работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.
9.8. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.
Под расходами в этом случае понимаются:
- стоимость не оплаченных Собственниками оказанных Управляющей организацией услуг, понесенных затрат и выполненных работ.
9.9. Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения общего собрания собственников помещений.

10. Срок и порядок подписания Договора.

10.1. Срок действия данного Договора 1 год.
10.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и начала управления и обслуживания общего имущества Управляющей организацией.
10.3. Если за 2 месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственников, направляемый Управляющей организации, должен быть подтвержден решением общего собрания собственников помещений об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.
10.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

10.5. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании собственников редакции.

11. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору управления.

11.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными ими лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:
- получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества многоквартирного дома с целью подготовки предложений по ремонту;
- подписания Собственниками наряд-заданий на конкретные выполненные в многоквартирном доме работы;
- участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
- инициирования общего собрания собственников помещений;
- предоставления председателю Совета дома, либо уполномоченному Собственниками лицу, ежеквартально информации об исполнении Управляющей организацией взятых на себя обязательствах.

11.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет председателю Совета, либо уполномоченному Собственниками лицу отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме и размещается на сайте Управляющей организации. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников начисленных и поступивших в Управляющую организацию в отчетный период, сумма задолженности по начисленным платежам, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ) по настоящему Договору, а также информацию о балансе денежных средств на счете многоквартирного дома.

11.3. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками, в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме.

12. Прочие условия.

12.1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение срока установленного действующим законодательством, от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы.

12.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посыльным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанному в настоящем Договоре или иным способом, указанным в настоящем Договоре.

12.3. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

12.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

13. Порядок подписания и хранения Договора.

13.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

13.1.1. От имени Собственников подписывается уполномоченным лицом или председателем Совета дома на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех Собственников помещений, выступающим в качестве Стороны Договора.
Порядок заключения договора управления, предусмотренный настоящим пунктом имеет место только при принятии собственниками МКД соответствующего решения.
13.1.2. Каждый Собственник жилого/нежилого помещения имеет право самостоятельно обратиться в Управляющую организация для заключения договора управления.
13.1.3. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для Собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу, для хранения по его почтовому адресу. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в 13.3 Договора, составлен на 17 листах (без учета Приложений), скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации, а также уполномоченного общим собранием Собственников помещений лица.
Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора.
По просьбе любого из Собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией, включавшую в себя только текст самого Договора (без учета приложений), либо с текстом договора Собственник может самостоятельно ознакомится на сайте Управляющей организации в сети Интернет.
13.2. Данный Договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.
13.3. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:
1. Протокол общего собрания 09.10.2020г. № 1-2020.

14. Подписи, адреса и реквизиты сторон:

Собственник Председатель Совета МКД Аржанников А.А., действующий от имени собственников на основании решения общего собрания Председатель Совета МКД _____ Аржанников А.А.	**ООО "Слово и Дело"** Юридический адрес:600005 г.Владимир, Промышленный проезд,д.2 Фактический адрес:600018 г.Владимир, ул.Комиссарова,д.4А Т.44-66-56 ИНН/КПП 3328441379/332801001 ОГРН 1063328008479 БИК 041708602 р/с 40702810210020140060 во Владимирском ОСБ № 8611 СБ РФ к/с 30101810000000000602 Генеральный директор ООО «Слово и Дело» Панкратов А.П.