

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 40 / У П Р

пгт. Восточный  
Омутнинского района  
Кировской области

«10» января 2017 года

**Собственники помещений в многоквартирном доме № 14 по ул. Снежная** в пгт. Восточный Омутнинского района Кировской области (далее – «МКД»), именуемые в дальнейшем "СОБСТВЕННИКИ", в лице представителей:

1. Некрасова Надежда Николаевна
2. Ерохин Владимир Викторович
3. Матушкин Андрей Михайлович
4. Воробьева Наталья Владимировна

, действующих на основании Протокола № 2 общего собрания Собственников от 10.01.2017 года, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «ВостокДомСервис»**, именуемое в дальнейшем "УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ", в лице директора Гизатуллина Рафика Минивасиловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «СТОРОНЫ», а по отдельности «СТОРОНА», заключили настоящий Договор (далее – «ДОГОВОР») о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников.
- 1.2. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются:
  - Конституцией Российской Федерации, принятой всенародным голосованием 12.12.1993 года;
  - Гражданским кодексом Российской Федерации;
  - Жилищным кодексом Российской Федерации;
  - Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее – «ПРАВИЛА»);
  - Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г N 354;
  - иными положениями действующего гражданского законодательства Российской Федерации;
  - действующими нормативно-правовыми актами Кировской области и муниципального образования Восточное городское поселение.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в МКД.
- 2.2. Организация по заданию Собственника, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД, деятельность. Вопросы капитального ремонта МКД регулируются отдельным договором.
- 2.3. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении 1 к Договору.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников, 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 выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с перечнями услуг и работ, утверждёнными на общем собрании собственников. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

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 МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- a) холодное водоснабжение;
- b) горячее водоснабжение;
- c) водоотведение;
- d) электроснабжение;
- e) отопление (теплоснабжение)
- f) газоснабжение.

3.1.4. Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг (поставку энергоресурсов) с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль соблюдения условий договоров, качества и количества поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, а также вести их учет.

3.1.5. Информировать Собственников помещений о заключении договоров, порядке и сроках оплаты соответствующих услуг.

3.1.6. Принимать от Собственников плату за услуги по содержанию и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление МКД, коммунальные и другие услуги в кассу Управляющей организации, находящуюся по адресу: пгт. Восточный Омутнинского района Кировской области, ул. Пионерская, 4. По договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя.

3.1.7. Требовать, в соответствии с ЖК РФ, от Собственника доплаты, в случае установления им размера платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной Договором, в размере оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. Требовать платы от Собственника с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

3.1.9. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью Собственников, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, – незамедлительно с момента поступления заявки по телефону.

3.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации/заказчика-застройщика (ресурсоснабжающих организаций и подрядчиков), в соответствии с перечнем, утвержденным общим собранием собственников, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. 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. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.13. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг и/или предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах (например – у входов в подъезды дома), а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.14. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах (например – у входов в подъезды дома). Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.15. В течение действия гарантийных сроков на результаты работ по текущему ремонту общего имущества, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и/или дефект считается выявленным, если факт выполнения отдельных работ по текущему ремонту общего имущества ненадлежащего качества установлен и документально подтвержден протоколом выездного совещания комиссии в составе представителей Управляющей организации и Собственников. Совещание комиссии проводится на основании письменной заявки на их устранение. Гарантийный срок, предусмотренный данным пунктом, составляет один календарный год. Истечение гарантийных сроков начинается со дня подписания акта выполненных работ.

3.1.16. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

3.1.17. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в общедоступных местах (например – у входов в подъезды дома).

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

3.1.19. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.20. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД.

3.1.21. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов помещений, принадлежащих Собственнику) производить сверку поступивших платежей за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.22. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала следующего года. Копия данного отчета передается ответственному лицу (Председателю Совета, председателю ТСЖ и т.п.), которое предоставляет его Собственникам для ознакомления. Отчет составляется в свободной форме. В отчете указывается периодичность фактически выполненных работ и оказанных услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в приложениях к Договору, если возможно указать дату выполнения работ, то указывается дата. Акты выполненных работ к отчету не прилагаются.

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

3.1.24. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания Собственников. 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, должны быть направлены на снижение размера платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, оказываемые и производимые в рамках Договора.

3.1.25. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения срока действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу Собственников жилья либо, в случае непосредственного управления МКД, Собственниками помещений в доме, – одному из Собственников, указанному в

решении общего собрания Собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений МКД в счет обязательств по Договору; составить Акт выверки произведенных Собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к Договору.

3.1.26. В случае необходимости, заключить договор с соответствующими государственными органами для возмещения разницы в оплате услуг и/или работ по Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление), образующейся в результате оплаты услуг и/или работ по Договору Собственниками, которым законодательно предоставлена льгота по оплате данных услуг и/или работ.

### 3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющих у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платежей по Договору по фактическому количеству выполненных работ и предоставленных услуг.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму задолженности и ущерба, нанесенного несвоевременной и/или неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества МКД на основании перечня работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание Собственников.

3.2.5. Использовать персональные данные Собственника в целях, предусмотренных условиями Договора.

3.2.6. Привлекать для выполнения обязательств по Договору иные организации.

### 3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги, предусмотренную Договором, а также иные платежи, принятые решением общего собрания Собственников помещений МКД.

3.3.2. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы по оплате работ и услуг, выполняемых и оказываемых на основании Договора.

3.3.3. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в пгт. Восточный Омутнинского района Кировской области более 24 часов.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

- a) не производить перенос инженерных сетей;
- b) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- c) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, т. е. не нарушать установленный в МКД порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- d) не использовать теплоноситель системы отопления не по прямому назначению; запрещается производить забор теплоносителя из системы отопления (сетевой воды из систем и приборов отопления);
- e) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- f) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;
- g) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и/или загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- h) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- i) согласовывать с Управляющей организацией проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), на основании которых обязанность по оплате услуг, оказываемых Управляющей организацией, по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя или арендатора, с обязательным указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя, его персональных данных, либо наименования и реквизитов лица, оформившего право аренды (с указанием № договора найма или аренды, даты заключения, условий договора, предусматривающих обязательства по оплате вышеперечисленных услуг), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для перерасчета размеров соответствующих платежей и взаимодействия Управляющей организации с органами социальной защиты населения;
- об планируемых изменениях объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные для согласования.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.7. Собственники помещений, расположенных на верхних этажах МКД, обязаны в течение одних суток с момента пуска теплоносителя в начале отопительного сезона произвести работы по удалению (стравливанию) воздуха из системы отопления с помощью кранов «Маевского», находящихся в помещениях данных Собственников, либо обеспечить доступ в указанные помещения работников Управляющей организации для проведения этих работ. Заявка на проведение работ согласовывается предварительно по телефону: 34-1-65 или по адресу: пгт. Восточный Омутнинского района Кировской области, ул. Пионерская, д. 4.

3.3.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.3.9. Ежегодно рассматривать предложения Управляющей организации по установлению на следующий год размера платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества Собственников МКД на основании перечня работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества на предстоящий год. Данное предложение Управляющей организации должно быть рассмотрено в течение 30 (тридцати) дней со дня получения.

#### 3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние организации, специалистов или экспертов. Привлекаемые для контроля, лица обязаны иметь соответствующее поручение Собственников, оформленное в письменном виде. Оплата услуг данных лиц осуществляется Собственниками за счет собственных средств.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду с предоставлением Управляющей организации копий соглашений/договоров с отражением порядка и объемов платежей по Договору.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора и размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

4.2. Цена Договора на момент его подписания состоит из:

- 1) стоимости работ и услуг по управлению МКД;
- 2) стоимости услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, утвержденных общим собранием собственников МКД;
- 3) стоимости коммунальных ресурсов;
- 4) стоимости прочих услуг утвержденных общим собранием собственников МКД.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

4.5. Плата за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

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

4.7. Собственники вносят плату за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном документе, выставленном Управляющей организацией, либо в кассу Управляющей организации по адресу: пгт. Восточный Омутнинского района Кировской области, ул. Пионерская, д. 4

4.8. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт МКД, а также за коммунальные услуги.

4.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее 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.

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, утвержденных общим собранием собственников, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т. е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в соответствии с Правилами.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в платежи по Договору в следующих месяцах при уведомлении Собственника. Основанием для уменьшения ежемесячного размера платы, предусмотренного Договором, является Акт о нарушении условий Договора;

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, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными 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 органа.

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

4.15. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета, и регулируется отдельный договором.

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

4.17. Услуги и/или работы Управляющей организации, не предусмотренные Договором выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4.18. Управляющая организация выполняет только те виды работ и оказывает только те услуги, которые собственники утвердили на общем собрании многоквартирного жилого дома.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации и Договором.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в МКД, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.4. В случае, когда Собственники отказались от проведения работ, предложенных Управляющей организацией, в результате чего нанесен ущерб и/или оказаны услуги и/или выполнены работы, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация не несет ответственность за такой ущерб и не делает перерасчет размера платежей по Договору. Если по такому факту нарушения условий Договора составляется Акт, в нем обязательно указывается, что причиной, повлекшей данное нарушение, является отказ Собственников от проведения необходимых работ и делается ссылка на данный пункт Договора или протокола.

5.5. За действия третьих лиц, Управляющая организация ответственности не несет.

## **6. КОНТРОЛЬ ВЫПОЛНЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ. ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА**

6.1. Контроль деятельности Управляющей организации в части исполнения обязательств по Договору осуществляется Собственниками помещений или доверенными ими лицами в соответствии с их полномочиями, подтвержденными документально.

6.2. 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 (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет средств Собственников);
- 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;
- составления актов о нарушении условий договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

6.3. В случаях грубого нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора. При этом к грубым нарушениям условий Договора относятся:

- значительное ухудшение качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД. В данном случае Акт о нарушении условий Договора, составленный в соответствии с требованиями Договора, является основанием для уменьшения размера платежей по Договору Собственником;
- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться.

В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт составляется в течение одного рабочего дня, с момента поступления заявки.

6.5. Акт должен содержать:

- дату и время его составления;
- дату, время и характер нарушения;
- причины и последствия нарушения (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя));
- описание повреждений имущества (при наличии возможности ведется фото- или видеосъемка);
- все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта;
- подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.6. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

## **7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

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

7.2. Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае: принятия общим собранием Собственников помещений в МКД 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 Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.2.3. По соглашению сторон.

7.2.4. В судебном порядке.

7.2.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.3. Изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством. В случае принятия решения общим собранием собственников об изменении размера платы, внесения изменений в договор не требуется. Протокол общего собрания собственников является основанием для применения утвержденного размера платы на предстоящий год.

## **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 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, изменение действующего законодательства РФ 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.

## 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на три года и вступает в действие с «10» января 2017 года.

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

10.3. Протокола голосования являются неотъемлемой частью договора и дополнительно составления соглашения по изменению размера платы и иных условий, принятых на собрании, не требуется.

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Представители

### СОБСТВЕННИКОВ:

Адрес МКД: 612711, пгт. Восточный  
Омутнинского района Кировской области,  
ул. Снежная, д. 14

1. Некрасова Надежда  
Николаевна



2. Ерохин Владимир  
Викторович



3. Матушкин Андрей  
Михайлович



4. Воробьева Наталья  
Владимировна



### УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «ВостокДомСервис»  
адрес: 612711, пгт. Восточный  
Омутнинского района Кировской  
области, ул. Пионерская, 4  
ИНН 4322008890  
ОГРН 1064322002799  
КПП 432201001  
БИК 043304728  
р/с 40702810800070221795  
к/с 30101810300000000728  
в ПАО «Норвик Банк»

Директор



Р.М. Гизатуллин

