

Общество с ограниченной ответственностью «ВЫСОТСТРОЙАР», ИНН 7606107749, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 7 Ярославской области «25» февраля 2016 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1167627058796, в лице **директора ООО «ВЫСОТСТРОЙАР» Сизова Олега Вячеславовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Заволжская управляющая компания», ИНН 7627030906, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 7 Ярославской области «28» февраля 2007 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1077627000472, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице **генерального директора Куликова Алексея Анатольевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Статья 1. Термины и определения

1.1. Если иное не следует из контекста, термины, употребленные в настоящем договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения

«**Многоквартирный дом**» - многоквартирный жилой дом с инженерными коммуникациями, расположенный по адресу: Ярославская область, Ярославский район, д. Кузнециха, ул. Центральная, д. 5а, включающий в себя Квартиры. Площади общего пользования и Общее имущество Многоквартирного дома, а также все машины и оборудование, установленные в нем, являющиеся неотъемлемой частью Многоквартирного дома и необходимые для его нормальной эксплуатации.

«**Квартиры**» - для предмета настоящего договора под квартирами понимаются как жилые, так и нежилые помещения Многоквартирного дома, принадлежащие Застройщику на дату подписания настоящего договора. Перечень Квартир в Многоквартирном доме и их площади приведены в **Приложении № 3**, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

«**Владельцы**» - собственники Квартир в Многоквартирном доме, а также члены их семей, арендаторы (съемщики) Квартир, а также члены их семей и иные законные пользователи Квартир, а также юридические лица, являющиеся собственниками Квартир в Многоквартирном доме или владеющие ими на праве аренды.

«**Площади общего пользования**» – помещения общего пользования, межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, технические подвалы и иные площади Многоквартирного дома, не подлежащие передаче Владельцам.

«**Общее имущество Многоквартирного дома**» - ограждающие несущие и не несущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, смонтированное в Многоквартирном доме и предназначенное для нормального функционирования Многоквартирного дома. В Общее имущество Многоквартирного дома включены ШУУРГ, наружные сети и иное оборудование, принадлежность которого установлена в актах разграничения балансовой принадлежности в установленном порядке.

«**Прилегающая территория**» - земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, включая коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

Земельный участок с кадастровым номером 76:17:033401:1856, расположен по адресу Ярославская обл., Ярославский район, с/о Кузнецихинский, д. Кузнециха, ул. Центральная, д. 5а.

«**Коммунальные услуги**» - в совокупности услуги по обеспечению Многоквартирного дома:

- газоснабжением;

- отпуском питьевой воды в Многоквартирный дом и приемом из него сточных вод в городскую канализацию;
- приемом из Многоквартирного дома поверхностных сточных вод;
- подачей электрической энергии;

в соответствии с договорами, заключенными Застройщиком с организациями, по которым (договорам) права и обязанности Застройщика должна принять на себя Управляющая организация во исполнение своих обязательств по настоящему договору.

«Работы и Услуги» - работы и услуги Управляющей организации по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания Владельцев в Многоквартирном доме, а именно, по содержанию, техническому обслуживанию, сохранности, Текущему ремонту. Капитальному ремонту и санитарному содержанию Общего имущества Многоквартирного дома, по обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Прилегающей территории в надлежащем состоянии на профессиональном уровне и осуществлению всех необходимых мероприятий по обеспечению Многоквартирного дома Коммунальными услугами.

«Управление Многоквартирным домом» - работы и услуги Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом, в том числе в части взаимоотношений с Застройщиком и/или Владельцами по расчетам и возмещению затрат Управляющей организации по обеспечению Многоквартирного дома Коммунальными услугами и по договорам с третьими организациями, заключенным Управляющей организацией в целях надлежащего выполнения своих обязательств по настоящему договору.

«Текущий ремонт» - ремонтно-отделочные работы на Площадах общего пользования Многоквартирного дома.

«Капитальный ремонт» - ремонтные работы по устранению неисправностей, изношенных конструктивных элементов Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе по их восстановлению и замене с целью улучшения эксплуатационных характеристик Общего имущества Многоквартирного дома. К видам работ по капитальному ремонту Многоквартирного дома относится ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа), ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт, крыш, подвальных помещений, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома, утепление и ремонт фасада. Затраты на выполнение работ по Капитальному ремонту Многоквартирного дома не входят в стоимость предмета настоящего договора.

«Акт приема-передачи в Управление Многоквартирного дома» - акт приема-передачи Многоквартирного дома Застройщиком Управляющей организации, подлежащий оформлению Сторонами с приложением печатей в дату вступления настоящего договора в силу, для целей исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору. Акт приема-передачи в Управление Многоквартирного дома является составной и неотъемлемой частью настоящего договора.

«Акт приема-передачи Квартиры» - акт приема-передачи Квартиры от Застройщика Владельцу этой Квартиры. С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры все обязательства Застройщика по настоящему договору в части этой Квартиры переходят к ее Владельцу.

«Акт сдачи-приемки Работ и Услуг» - акт сдачи-приемки Работ и Услуг и Управления Многоквартирным домом, ежемесячно оформляемый Сторонами с приложением печатей, подтверждающий с момента подписания его Сторонами надлежащее исполнение Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору за отчетный период.

1.2. Определения, которые даны выше в единственном числе, могут употребляться и во множественном числе, где это требуется по смыслу текста настоящего договора.

1.3. Выражения **«в том числе»**, **«включая»**, **«в частности»**, **«и т.п.»** или слова аналогичного смысла считаются во всех случаях дополненными фразой **«но не ограничиваясь»**, даже если это не указано специально.

Статья 2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества Многоквартирного дома, а также обеспечение Многоквартирного дома Коммунальными услугами.

2.2. Управляющая организация обязуется по поручению Застройщика выполнить (оказать) Работы и Услуги, в том числе по содержанию, техническому обслуживанию, сохранности, Текущему ремонту, Капитальному ремонту и санитарному содержанию Общего имущества Многоквартирного дома, по обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Прилегающей территории в надлежащем состоянии на профессиональном уровне и осуществлению всех необходимых мероприятий по обеспечению Многоквартирного дома Коммунальными услугами, а также осуществлять надлежащее Управление Многоквартирным домом.

2.3. Работы и Услуги, которые обязана выполнять и оказывать Управляющая организация по настоящему договору, а также сроки и периодичность их выполнения (оказания) указаны в Перечне Работ и Услуг, выполняемых и оказываемых Управляющей организацией включают в себя в том числе (включая, но не ограничиваясь):

- техническое обслуживание Общего имущества Многоквартирного дома;
- Текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома;
- Управление Многоквартирным домом на условиях настоящего договора;
- Уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, подъезда, лестничных площадок ;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов, в соответствии с условиями договора, заключенного Управляющей организацией с организацией, предоставляющей данный вид работ;
- расходы по сбору и приему платежей за ЖКУ (услуги банка, почты);
- техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, в соответствии с условиями договора, заключенного Управляющей организацией с организацией, предоставляющей данный вид услуг, и в соответствии с техническими регламентами;
- услуги, направленные на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов, в том числе осуществление энергоэффективных мероприятий в Многоквартирном доме.

2.4. Состав Общего имущества в Многоквартирном доме по настоящему договору определяется статьёй 36 главы 6 Жилищного кодекса Российской Федерации. Состав, характеристики и состояние Общего имущества Многоквартирного дома указаны в **Приложении № 2**, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Границей эксплуатационной ответственности между оборудованием, являющимся Общим имуществом Многоквартирного дома и оборудованием, принадлежащим Владельцам Многоквартирного дома являются:

- на системе холодного водоснабжения – первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- по системе газоснабжения – первый термозапорный клапан на отводах внутриквартирной разводки от стояков;
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения

2.5. С момента подписания Актов приема-передачи Квартир и передачи ключей от Квартир их Владельцам ответственность по содержанию, текущему ремонту и сохранности этих Квартир возлагается на каждого Владельца как потребителя Коммунальных услуг.

2.6. Работы и Услуги в рамках настоящего договора за отчетный период считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом с момента подписания соответствующего Акта приема-передачи Работ и Услуг Застройщиком.

Статья 3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена настоящего договора в расчете на календарный месяц (отчетный период) состоит из стоимости Коммунальных услуг, предоставленных ресурсоснабжающими организациями в отчетном периоде по утвержденным тарифам.

3.1.1. На дату подписания настоящего договора общая площадь жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме, принадлежащих Застройщику, составляет 2051,3 квадратных метров.

Общая площадь жилых и нежилых помещений, указанная в настоящем пункте, не является постоянной и подлежит уменьшению по мере передачи Застройщиком Квартир их Владельцам по Актам приема-передачи Квартир. С даты Акта приема-передачи Квартиры соразмерно ее площади автоматически уменьшается ежемесячная стоимость Управления Многоквартирным домом и Работ и Услуг и, соответственно, подлежит пересчету размер Коммунальных услуг, подлежащих оплате Застройщиком, при этом дополнительное соглашение к настоящему договору Сторонами не составляется. Управляющая организация считается уведомленной Застройщиком о факте передачи Квартиры по акту приема-передачи Владельцу с даты получения от Застройщика копии указанного акта.

3.1.2. Расчеты за Коммунальные услуги осуществляются Застройщиком ежемесячно по установленным ресурсоснабжающими организациями тарифам.

3.1.3. Размер платы за Коммунальные услуги, потребляемые в Квартирах и в Площадах общего пользования рассчитывается исходя из показаний индивидуальных счетчиков, установленных в Квартирах, а также на основании показателей показателей общедомовых счетчиков учета о потребляемых Многоквартирным домом ресурсов. В случае отсутствия в Квартирах индивидуальных приборов учета Коммунальных услуг размер платы за Коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с нормативами потребления Коммунальных услуг. Размер платы за Коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством. Стоимость Коммунальных услуг, подлежащая возмещению Застройщиком, будет уменьшаться по мере передачи Застройщиком Квартир их Владельцам по актам приема-передачи пропорционально площади этих Квартир. При этом перерасчет стоимости Коммунальных услуг, подлежащих возмещению Застройщиком, осуществляется с даты акта приема-передачи Квартиры.

3.2. Плата за Коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. Платежи в счет возмещения Коммунальных услуг производятся Застройщиком ежемесячно в безналичном порядке на счет Управляющей организации в течение 10 (десяти) банковских дней с даты получения (принятия) Застройщиком от Управляющей организацией финансовых документов организации, обеспечивающих Многоквартирный дом Коммунальными услугами и письменного расчета доли, подлежащей оплате Застройщиком.

3.4. По факту подписания Застройщиком Акта приема-передачи Квартиры с каждым Владельцем Управляющей организацией с этим Владельцем заключается прямой договор на предоставление Коммунальных услуг, указанных в настоящем договоре, все обязанности по которому, включая осуществление платежей, несет Владелец, в размере, пропорциональном площади этой Квартиры.

3.5. В случае если Управление Многоквартирным домом и Работы и Услуги выполнялись (оказывались) в течение неполного отчетного периода (календарный месяц), размер платежа за этот неполный отчетный период составляет сумму, рассчитанную пропорционально количеству календарных дней в отчетном (неполном) периоде, в течение которых выполнялись (оказывались) Управление Многоквартирным домом и Работы и Услуги.

3.6. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011.

3.7. Владелец не вправе требовать изменения размера платы, если оказание и выполнение Работ и Услуг 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.

Статья 4. Порядок расходования денежных средств

4.1. Платежи, поступившие от Застройщика, расходуются Управляющей организацией в следующем порядке:

4.1.1. Платежи за Коммунальные услуги являются транзитными платежами и перенаправляются Управляющей организацией в ресурсоснабжающие организации, оказывающие данные услуги, на основании заключенных договоров в соответствии с выставленными счетами.

4.1.2. Платежи за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома, кроме платежей за управление, расходуются Управляющей организацией на обеспечение своевременного выполнения работ по техническому обслуживанию, Текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, сбору, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов и обслуживание лифтового, внутридомового газового оборудования.

4.1.3. Платежи за управление расходуются Управляющей организацией по своему усмотрению в соответствии с условиями настоящего договора.

4.2. Денежные средства, поступившие Управляющей организации от Владельцев и Застройщика и оставшиеся после оплаты возникших расходов по итогам календарного года, направляются на выполнение работ по Текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома на следующий год.

4.3. Средства, поступившие Управляющей организации от Владельцев и Застройщика по настоящему договору, расходуются исключительно на нужды Многоквартирного дома.

Статья 5. Обязанности и права Управляющей организации

5.1. Управляющая организация обязуется:

5.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ с наибольшей выгодой в интересах Застройщика и Владельцев. Оказывать Работы и Услуги по настоящему договору в соответствии с действующими нормами эксплуатации жилищного фонда и условиями настоящего договора.

5.1.2. Выполнять Работы по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности на условиях настоящего договора

5.1.3. В течение **10 (десяти)** рабочих дней с момента подписания настоящего договора до сведения всех потребителей услуг и результатов работ информацию о том, что Многоквартирный дом и прилегающая территория обслуживаются Управляющей организацией с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб.

5.1.4. В течение 2 (двух) календарных дней с даты подписания настоящего договора представить Застройщику в письменном виде сведения в отношении всей цепочки собственников Управляющей организации:

- об *акционерах / участниках (выбрать нужное)* Управляющей организации (с приложением копий подтверждающих документов);
- об акционерах (участниках) указанных выше лиц (с приложением копий подтверждающих документов) и далее по аналогичной схеме до конечного акционера (участника).

Сведения об акционерах (участниках) должны содержать в себе:

- Полное фирменное наименование акционеров (участников);
- ОГРН акционеров (участников);
- ИНН акционеров (участников);
- Место нахождения акционеров (участников);
- Статус акционеров (участников) – акционер (участник), бенефициар.
- Сведения о руководителе акционера (участника), бенефициара - Ф.И.О., серия и номер документа, удостоверяющего личность, должность.

Подтверждающими документами для целей настоящего пункта являются (включая, но не ограничиваясь) список участников общества с ограниченной ответственностью, список лиц, имеющих право на участие во внеочередном общем собрании акционеров.

Не позднее, чем через 5 (пять) календарных дней с момента каких-либо изменений в цепочке собственников Управляющей организации, и (или) изменений в исполнительных органах Управляющей организации Управляющая организация обязана представить соответствующую информацию Застройщику в письменном виде, с приложением копий подтверждающих документов.

Указанные выше сведения представляются Управляющей организацией по форме, направляемой Застройщиком в следующем порядке:

- в документарном виде по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в статье 17 настоящего договора адресу;

В случае непредставления, а равно нарушения порядка и (или) сроков представления Управляющей организацией сведений, перечисленных в настоящем пункте договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке приостановить исполнение настоящего договора или расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке путём направления Управляющей организации письменного уведомления не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения (приостановления) действия настоящего договора. В этом случае настоящий договор

считается расторгнутым (приостановившим свое действие) с даты, указанной в уведомлении о расторжении настоящего договора.

Коммунальные Услуги

5.1.5. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление Коммунальных услуг по обеспечению Многоквартирного дома энергоснабжениями, а именно электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение (канализация) и газоснабжения. В течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты заключения настоящего договора принять на себя права и обязанности Застройщика по действующим договорам, заключенным Застройщиком на обеспечение Многоквартирного дома Коммунальными услугами.

5.1.6. Осуществлять контроль за исполнением условий договоров, указанных в подп. 5.1.5, 5.1.15, 5.1.19 и п. 5.1.45 настоящего договора.

5.1.7. Осуществлять ежемесячный расчет суммы, подлежащей оплате Застройщиком за Коммунальные услуги за вычетом сумм, подлежащих оплате Владельцами. Вычет производится за период с даты Актов приема-передачи Квартир, подписанных между Застройщиком и Владельцами этих Квартир.

5.1.8. Обеспечить предоставление платежных документов (счетов-квитанций) для внесения платы за Коммунальные услуги Застройщику и/или Владельцам до первого числа каждого месяца, следующего за расчетным месяцем. В случае несвоевременного предоставления счетов-квитанций, по отношению к срокам, установленным в настоящем пункте, срок оплаты Застройщиком счетов-квитанций соразмерно продлевается.

5.1.9. Осуществлять контроль, за своевременным поступлением от Застройщика и Владельцев платежей за Коммунальные услуги через систему единых информационных расчетных центров (ЕИРЦ).

5.1.10. Осуществлять рассмотрение жалоб Застройщика и/или Владельцев на режим и качество предоставления Коммунальных услуг в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011.

5.1.11. Заблаговременно информировать Застройщика (путем направления ему соответствующего письменного уведомления) и Владельцев (путем размещения соответствующей информации на платежных документах и информационных стендах Многоквартирного дома) о плановых перерывах предоставления Коммунальных услуг в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5.1.12. Заблаговременно информировать в письменной форме Застройщика (путем направления ему соответствующего уведомления) и Владельцев (путем размещения соответствующей информации на платежных документах и информационных стендах Многоквартирного дома) об изменении размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на Коммунальные услуги.

5.1.13. Осуществлять приемку на коммерческий учет индивидуальных приборов учета Коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

5.1.14. Взаимодействовать от своего лица и/или от лица и в интересах Застройщика с органами управления, энергоснабжающими и иными организациями в решении всех вопросов, связанных с Управлением Многоквартирным домом и обеспечением его Коммунальными Услугами, представлять интересы Застройщика и Владельцев в органах государственной власти и местного самоуправления.

Техническое обслуживание

5.1.15. В целях надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору заключать соответствующие договоры от своего имени и за свой счет с обслуживающими и подрядными организациями, включая, но не ограничиваясь договорами, указанными в п.п. 2.2 и 2.1 и подп. 5.1.5, 5.1.19 и 5.1.45 настоящего договора. Стоимость услуг и работ указанных организаций включена в цену настоящего договора и дополнительно Управляющей организации не возмещается.

5.1.16. Осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и срокам предоставления Застройщику и Владельцам Работ и Услуг в части содержания Общего имущества Многоквартирного дома.

5.1.17. Проводить проверку технического состояния Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе инженерных коммуникаций и оборудования, строительных конструкций Многоквартирного дома.

5.1.18. Не позднее 3 (трех) календарных дней до проведения плановых работ по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома, границы ответственности которого расположены в Квартирах, согласовать с Застройщиком и/или Владельцами в Многоквартирном доме время доступа

для проведения работ.

5.1.19. Во исполнение своих обязательств по настоящему договору заключить договоры на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, фасадного и подземного газопровода, сбор, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов, а также энергосервисный договор (контракт).

Техническая документация

5.1.20. Вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия, связанные с исполнением обязательств Управляющей организацией по настоящему договору, в том числе на все изменения, которые могут возникнуть в период эксплуатации Многоквартирного дома, включая Текущий ремонт, восстановление Общего имущества Многоквартирного дома, а также вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего договора.

5.1.21. Принять от Застройщика техническую документацию, перечень которой приведен в Перечне технической и исполнительной документации на Многоквартирный дом (**Приложение № 1**), являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Факт принятия Управляющей организацией технической и исполнительной документации подтверждается подписью и печатью Управляющей организации на **Приложении № 1** к настоящему договору.

Аварийно-диспетчерское обслуживание

5.1.22. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также обеспечить круглосуточный прием и учет заявок от Застройщика и Владельцев в случае возникновения аварийной ситуации по телефонам: 20-00-54, 44-17-45, 59-62-55, в сроки, обусловленные законодательством и условиями настоящего договора.

5.1.23. Обеспечить Застройщика и Владельцев в Многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб, поместив соответствующую информацию на платежных документах и информационных стендах Многоквартирного дома.

5.1.24. Представлять законные интересы Застройщика и Владельцев в Многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами. Принимать участие в работе по выявлению причин аварийных ситуаций.

Взаимоотношения с Застройщиком и Владельцами

5.1.25. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Застройщика и Владельцев, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленных сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения письменного заявления Застройщика и/или Владельца, информировать его о решении по заявленному вопросу.

5.1.26. Выполнять поручения Застройщика и/или Владельцев по вопросам Управления Многоквартирным домом в согласованные Сторонами сроки, при условии, что исполнение данного поручения не требует дополнительных затрат Управляющей организации. В случае, если поручение Застройщика и/или Владельцев повлечет за собой дополнительные затраты Управляющего, не предусмотренные условиями настоящего договора, то такое поручение может быть принято Управляющей организацией к исполнению только после подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору.

5.1.27. Осуществлять действия по учету Владельцев и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 17.07.95 № 713.

5.1.28. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного запроса Застройщика и/или Владельцев выдавать справки установленной формы о платежах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и за Коммунальные услуги, а также иные справки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5.1.29. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Застройщика и Владельцев при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

5.1.30. По требованию Застройщика и/или Владельцев предоставлять договоры, заключенные с третьими организациями во исполнение своих обязательств по настоящему договору. При этом Застройщик имеет право проверять условия этих договоров, не вмешиваясь при этом в хозяйственную деятельность Управляющей организации, вносить замечания по условиям договоров с третьими организациями, включая их ценообразование, обязательные для исполнения

Управляющей организацией.

5.1.31. Представлять отчет об исполнении условий настоящего договора на общем годовом собрании с участием Застройщика и Владельцев, проводимом в соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса РФ, а также опубликовывать указанный отчет на официальном сайте Управляющей организации.

5.1.32. После получения копий Актов приема-передачи Квартир их Владельцам от Застройщика запрашивать и хранить копии документов, подтверждающих право пользования Квартиры ее Владельцем и/или третьими лицами (арендаторами, пользователями).

5.1.33. В случае выявления факта проживания в Квартире лиц, незарегистрированных в установленном порядке и невнесения платы за Коммунальные услуги, после соответствующей проверки и составления комиссионного акта, сообщить о данном факте в соответствующие органы внутренних дел и производить начисление платы за Коммунальные услуги, по данной Квартире, по фактически проживающим гражданам.

5.1.34. Проводить расчет и/или перерасчет размера платы за Коммунальные услуги Застройщиком и Владельцами в Многоквартирном доме на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета с учетом расходов коммунальных ресурсов на общедомовые нужды.

5.1.35. Выставлять Владельцем Квартир счета за потребленные услуги в срок не позднее 5 числа следующего за отчетным месяцем. Организовывать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Владельцами квартир в Многоквартирном доме за услуги по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома платы за Коммунальные услуги и дополнительные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

5.1.36. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного запроса Застройщика и/или Владельцев рассмотреть его и представить Застройщику в указанный срок письменный ответ, в том числе представлять Застройщику в указанный срок документы, касающиеся выполняемых действий по настоящему договору. В случае наличия в указанном запросе замечаний Застройщика касательно недостатков в выполняемых Управляющей организацией работах и оказываемых услугах в кратчайший срок принять соответствующие меры по их устранению. При этом Стороны руководствуются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003.

5.1.37. Вести учет заявок и выполненных работ и оказанных услуг по заявкам Застройщика и Владельцев по форме, установленной локальным нормативным актом Управляющей организации.

5.1.38. На основании заявки Застройщика и/или Владельцев составить акт нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома и/или Квартире в Многоквартирном доме.

5.1.39. Представлять Застройщику информацию в соответствии с установленным законодательством РФ порядком и сроком раскрытия информации.

5.1.40. Обеспечить сохранность состояния Многоквартирного дома, в части Общего имущества Многоквартирного дома, переданного Застройщиком Управляющей организации для обслуживания.

Текущий ремонт

5.1.42. Планировать работы по Текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, с учетом его технического состояния.

5.1.43. Своевременно направлять Застройщику уведомление о необходимости проведения Текущего и/или Капитального ремонта и на основании предварительного согласования Застройщиком и Владельцами организовать проведение Текущего и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома, в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

5.1.44. Вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома, представлять Застройщику данные указанного учета в Акте приема-передачи Работ и Услуг за отчетный период.

5.1.45. Заключать договоры с субподрядными организациями на производство строительно-монтажных, ремонтных работ по Текущему ремонту. При этом Управляющий имеет право без согласования с Застройщиком выбирать субподрядные организации.

5.1.46. Осуществлять систематический контроль за исполнением субподрядными организациями, гарантийных и послегарантийных обязательств, обеспечивая при этом безусловную защиту интересов Застройщика и Владельцев.

Капитальный ремонт

5.1.47. Осуществить Капитальный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с письменным уведомлением Застройщика и решения общего собрания Владельцев о необходимости его проведения, которое должно содержать информацию об объеме работ, сроке начала и обоснованном сроке его завершения, сроках оплаты и иных условиях проведения

Капитального ремонта. При этом Управляющая организация начинает Капитальный ремонт после оформления Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору.

Страхование

5.1.48. В случае решения Застройщика и/или собрания Владельцев заключить договор страхования Общего Имущества Многоквартирного дома со страховой компанией, выбранной на конкурсной основе. Стоимость страхования не включена в цену настоящего договора и подлежит возмещению Управляющей организации на условиях дополнительного соглашения к настоящему договору, оформленному в установленном порядке.

5.1.49. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов на производство работ по восстановлению Общего Имущества Многоквартирного дома или его части, поврежденного в результате страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечить производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств поврежденного Общего имущества Многоквартирного дома или его части.

5.2. Управляющая организация имеет право:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе привлекать к выполнению (оказанию) Работ и Услуг третьих лиц. В пределах установленных нормативными документами и условиями настоящего договора, самостоятельно определять подрядчика, а так же порядок и способ выполнения работ по содержанию, техническому обслуживанию, Текущему и Капитальному ремонту Общего имущества Многоквартирного дома.

5.2.2. По просьбе Застройщика, за дополнительную плату оказать дополнительные услуги по управлению Многоквартирным домом, в т.ч. заключение и сопровождение договоров на передачу в пользование Общего имущества Многоквартирного дома; договоров аренды Общего имущества Многоквартирного дома; страхование общего имущества; изъятие Общего имущества из незаконного пользования, а так же другие услуги, не противоречащие действующему законодательству. При этом дополнительные услуги будут оказываться Управляющей организацией только при условии подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору.

5.2.3. Оказывать (выполнять) иные виды работ и услуг по индивидуальным заявкам Владельцев, не входящие в обязанности Управляющей организации по настоящему договору. Указанные работы и услуги подлежат оплате Застройщиком или Владельцами, которые подали заявку на их проведение (оказание) вышеупомянутых работ и услуг.

5.2.4. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой план Текущего ремонта по предварительному согласованию с Застройщиком.

5.2.5. Формировать предложения по проведению дополнительных работ по содержанию и Текущему ремонту с экономическим расчетом расходов на их проведение, а также формировать и представлять предложения представителю Застройщика относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, с экономическим расчетом расходов на их проведение.

5.2.6. В случае возникновения аварийной ситуации, а также при наличии предписаний контролирующих организаций, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на Текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с письменным уведомлением Застройщика в течение 1 (одного) календарного дня о наличии аварии и размере средств, затраченных на ее устранение, с предоставлением сметной документации, а также с последующей отчетностью об использованных денежных средствах на очередном общем годовом собрании Застройщика и Владельцев. При этом упомянутая в настоящем пункте сметная документация должна быть предварительно согласована Застройщиком и Владельцами.

5.2.7. В случае несвоевременной и/или частичной оплаты Коммунальных услуг приостанавливать или ограничивать предоставление Коммунальных услуг или их части не ранее чем спустя 1 (один) календарный месяц с даты письменного предупреждения (уведомления) Застройщика и/или Владельцев (пропорционально площади Квартир, принадлежащих Застройщику и/или Владельцам). Под частичной оплатой Коммунальных услуг понимается наличие у Застройщика и/или Владельцев задолженности, превышающей 3 (три) ежемесячных размера платы, определяемых исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и их тарифов, действующих на день ограничения предоставления Коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении условий такого соглашения.

5.2.8. При возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа, в случае отсутствия сведений о местонахождении Застройщика, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в Квартиры с обязательным составлением

акта. При этом Застройщик не несет ответственность за Квартиры, переданные их Владельцам по Актам приема-передачи Квартир.

5.2.9. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплательшей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

5.2.10. Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов (в случае отсутствия индивидуального прибора учета).

5.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

Статья 6. Обязанности и права Застройщика.

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Своевременно, до 15 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, вносить плату за надлежащим образом выполненные Управляющей организацией Управление Многоквартирным домом и Работы и Услуги и Коммунальные услуги в соответствии с положениями настоящего договора. При этом сумма платежа в каждом расчетном месяце уменьшается соразмерно площади Квартир, переданных Застройщиком Владельцам этих Квартир по Актам приема-передачи Квартир.

6.1.2. Незамедлительно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в Квартирах, в работе инженерного оборудования, коммуникационных сетей общего пользования, правонарушениях, совершенных в Многоквартирном доме, и других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве выполнения (оказания) Работ и Услуг по настоящему договору.

6.1.3. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в Квартиры, находящиеся в ведении Застройщика, в том числе:

- для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в квартирах,
- для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для осуществления капитального ремонта в заранее согласованное с Управляющей организацией время,
- для ликвидации аварии и работников аварийных служб - в любое время суток.

6.1.4. Соблюдать следующие требования в отношении Квартир, принадлежащих Застройщику:

- не производить слив теплоносителя из систем и приборов отопления;
- не блокировать систему внутриквартирной вентиляции;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления Коммунальных услуг;
- не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией;
- не допускать выполнение или совершение других действий, влекущих порчу Общего имущества Многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений;
- не производить огораживание площадей общего пользования Многоквартирного дома перегородками;
- не хранить личные вещи в помещениях (площадах) общего пользования;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей организацией;
- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения (площади) общего пользования;
- не производить улучшение отделки жилых помещений в местах скрытого прохода труб системы горячего водоснабжения и холодного водоснабжения, а в случае аварийной ситуации произведенные улучшения восстанавливать за свой счет;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23-00 до 07-00 часов (при производстве ремонтных работ с 23-00 до 08-00 часов);

Стороны отмечают, что Застройщик не несет ответственность за несоблюдение перечисленных

в настоящем пункте требований в отношении Квартир, с даты передачи этих Квартир их Владельцам по Актам приема-передачи Квартир.

6.1.5. Соблюдать порядок эксплуатации внутридомового газового оборудования (далее – «ВДГО»). При этом перечисленные в нижеприведенных подпунктах обязанности Застройщика, как и другие обязанности Застройщика по настоящему договору, автоматически переходят на Владельцев с даты подписания соответствующих Актов приема-передачи Квартир. Соблюдать правила безопасного пользования газом в быту.

6.1.6. При проведении технического обслуживания ВДГО специализированной организацией, предоставить абонентскую книжку, паспорт завода-изготовителя на газоиспользующее оборудование, установленное в Квартирах, находящихся в ведении Застройщика.

6.1.7. Принять все необходимые меры для обеспечения доступа технического персонала специализированной организации в Квартиру для проведения планового технического обслуживания ВДГО.

6.1.8. Не производить перепланировку помещений, ведущую к нарушению ВДГО.

6.1.9. Своевременно исполнять предписания специализированной организации и Управляющей организации по устранению замечаний выявленных при проведении технического обслуживания ВДГО.

6.1.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, в том числе относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома и нести ответственность в случае нарушения указанных правил.

6.1.11. Направлять Управляющей организации заверенные копии Актов приема-передачи Квартир, находящихся в составе Многоквартирного дома, от Застройщика их Владельцам в течение 7 (семи) календарных дней с даты подписания этих актов.

6.1.12. Обеспечить участие представителя Застройщика на собраниях, организованных Управляющей организацией по вопросу исполнения настоящего договора.

6.1.13. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 24 часов перекрыть холодную и горячую воду, газ.

6.1.14. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 48 часов, сообщить Управляющей организации контактные телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в Квартиры в случае возникновения аварийной ситуации.

6.1.15. Сообщать Управляющей организации о переводе жилого помещения в нежилое и наоборот, а также о проведении переустройства и (или) перепланировки Квартир.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в том числе (включая, но не ограничиваясь) путем:

- участия в приемке всех видов работ, выполняемых Управляющей организацией во исполнение своих обязательств по настоящему договору, в том числе по подготовке Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
- получения информации о соответствии выполняемых и оказываемых Управляющей организацией Работ и Услуг условиям настоящего договора, в том числе в части номенклатуры, объема, качества и периодичности мероприятий, Работ и Услуг;
- получения информации о состоянии и содержании Многоквартирного дома, об установленных ценах и тарифах на Работы и Услуги, а также Коммунальные услуги;
- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых Работ и Услуг по настоящему договору сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Застройщика, оформленное в письменном виде;
- получения в течение первого квартала календарного года отчета Управляющей организации о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

6.2.2. Вносить предложения по совершенствованию процесса Управления Многоквартирным домом, по устранению недостатков деятельности Управляющей организации.

6.2.3. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения условий настоящего договора или его расторжения.

6.2.4. Уполномочить Управляющую организацию, при условии оформления соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору, за дополнительную плату оказывать дополнительные услуги по управлению Многоквартирным домом, в т.ч. осуществлять заключение и сопровождение договоров на передачу в пользование общего имущества Многоквартирного дома, изъятие общего имущества из незаконного пользования, а так же другие услуги, не противоречащие действующему законодательству.

- 6.2.5. Проводить обследования и проверки санитарного и технического состояния Многоквартирного дома и Прилегающей территории.
- 6.2.6. При выявлении недостатков в работе Управляющей организации требовать от Управляющей организации устранения указанных недостатков;
- 6.2.7. Реализовывать права, вытекающие из права собственности на Квартиры, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- 6.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ применительно к настоящему договору.

Статья 7. Порядок сдачи-приемки Управления Многоквартирным домом и Работ и Услуг.

- 7.1. Выполнение (оказание) Управляющей организацией Управления Многоквартирным домом и Работ и Услуг по настоящему договору ежемесячно оформляется Актами сдачи-приемки Работ и Услуг в срок до 25 (двадцать пятого) числа каждого месяца в трех экземплярах, по одному для Управляющей организации, Застройщика и ответственного представителя Владельцев.
- 7.2. Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения от Управляющей организации Акта сдачи-приемки Работ и Услуг подписывает его или в тот же срок направляет мотивированный отказ от его подписания.
- 7.3. В случае мотивированного отказа Застройщика от оформления Акта сдачи-приемки Работ и Услуг Стороны составляют двухсторонний акт с перечислением необходимых доработок и сроков их устранения.
- 7.4. В случае если Застройщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения Акта сдачи-приемки Работ и Услуг, не подписал его и не направил Управляющей организации мотивированный отказ от его подписания, то Управление Многоквартирным домом и Работы и Услуги за отчетный период считаются принятыми.
- 7.5. В течение первого квартала каждого года Управляющая организация предоставляет Застройщику отчет за истекший год, содержащий, в том числе сведения о технической оценке Многоквартирного дома, Инженерных систем и оборудования, сведения о необходимости проведения Текущего и/или Капитального ремонта, а также иную информацию по требованию Застройщика в связи с предметом настоящего договора.

Статья 8. Уведомления.

- 8.1. Все платежи, уведомления и извещения, осуществляемые и/или направляемые Сторонами в рамках настоящего договора, должны передаваться в письменной форме, как Управляющей организацией, так и Застройщику, и высылаться на почтовые адреса Сторон с использованием реквизитов, указанных в настоящем договоре.
- 8.2. В случае изменения адресных реквизитов, номеров телефонов и факсов и/или банковских реквизитов, указанных в настоящем договоре, а также изменения наименований и организационно-правовой формы любой из Сторон, Сторона у которой произошли такие изменения, обязана уведомить об этом другую Сторону в течение 3 (трех) дней с даты изменений.
- 8.3. В случае если одна из Сторон не информировала другую Сторону об изменении адресных реквизитов, номеров телефонов и факсов и/или банковских реквизитов, указанных в настоящем договоре, в срок установленный в пункте 8.2 настоящего договора, то эта Сторона теряет право ссылаться на неполучение платежей, письменных уведомлений и/или иной информации, направленной другой Стороной по реквизитам, указанным в настоящем договоре, а платежи, произведенные другой Стороной считаются в этом случае должным образом произведенными.

Статья 9. Ответственность Сторон

- 9.1. Стороны несут материальную ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 9.2. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Застройщика, не связанным с исполнением настоящего договора. Застройщик не отвечает по обязательствам Управляющей организации перед третьими лицами.
- 9.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме принятых на себя обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу.

9.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный как Обществу Многоквартирного дома, так и Квартирам, находящимся в ведении Застройщика и/или принадлежащим Владельцам, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством РФ.

9.5. Управляющая организация несет ответственность за убытки, причиненные Застройщику и/или Владельцам вследствие неисполнения и/или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору. В случае возникновения обстоятельств, которые могут повлечь причинение убытков Застройщику и/или Владельцам в связи с предметом настоящего договора, Управляющая организация должна незамедлительно предпринимать все возможные и зависящие от нее меры для устранения таких обстоятельств или минимизации убытков.

9.6. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам Застройщика и Владельцев, в том числе по обязательным платежам за Коммунальные услуги;
- за противоправные действия (бездействия) Владельцев и лиц, проживающих в Квартирах;
- за последствия аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, пожар, кража и пр.);
- за действия, которые произведены Управляющей организацией по решению Застройщика;
- за неисполнение Застройщиком условий настоящего договора.

9.7. При возникновении у Застройщика и/или Владельцев задолженности за Коммунальные услуги, Управляющая организация может обратиться в суд с иском о взыскании данной задолженности, а также о взыскании пени.

9.8. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в Квартирах лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за Застройщика и/или Владельцев платы за Коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании реального ущерба.

9.9. В случае несанкционированного подключения Владельцем к внутридомовой инженерной системе минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета Владелец обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере 20 % (двадцати процентов) от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, с уплатой суммы коммунальной услуги исходя из норматива потребления.

9.10. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.;

- техническое состояние Многоквартирного дома приведено Застройщиком своими действиями и/или бездействием в состояние, непригодное для выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

9.11. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности являются официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

Статья 10. Переуступка прав и обязанностей по договору.

10.1. Застройщик имеет право без каких-либо ограничений продать, передать права и обязанности, заложить и иным образом распорядиться своими правами на Многоквартирный дом и/или принадлежащие ему Квартиры, как в целом, так и в части, без согласия Управляющей организации.

10.2. Управляющая организация вправе переуступать свои права и обязанности по настоящему договору в целом или частично только с предварительного письменного согласия Застройщика. Управляющая организация вправе передавать в залог третьему лицу свои права по настоящему договору в целом или частично только с предварительного письменного согласия Застройщика. В случае нарушения Управляющей организацией условий о предварительном согласовании уступки прав или залога прав, предусмотренного настоящим пунктом, Управляющая организация обязана уплатить Застройщику штраф и возместить Застройщику возникшие у последнего убытки в полном объеме сверх суммы штрафа. Размер штрафа, указанного в настоящем пункте, составляет сумму

ежемесячной стоимости Работ и Услуг, рассчитанной на основании стоимости содержания 1 (одного) кв. метра общей площади Квартир Многоквартирного дома, указанной в подп. 3.1.1 настоящего договора, и общей площади Квартир в Многоквартирном доме на дату заключения настоящего договора, указанной в подп. 3.1.2 настоящего договора.

10.3. Переуступка прав и обязанностей по настоящему договору в соответствии с п. 10.2 настоящего договора оформляется Сторонами в письменном виде, в форме дополнительного соглашения, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего договора.

10.4. При реорганизации одной из Сторон, ее права и обязанности по настоящему договору переходят к правопреемнику в порядке, установленном действующим законодательством.

Статья 11. Обстоятельства непреодолимой силы.

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если надлежащее его исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства), то есть обстоятельств чрезвычайных и непредотвратимых, в том числе, но не ограничиваясь, в следующих случаях: пожара, наводнения, землетрясения, забастовок, военных действий, актов государственных органов, блокады, запрещения, а также изменений действующего законодательства и иных ограничений экономического и политического характера (за исключением экономического и/или финансового кризиса, изменения курсов иностранных валют, санкций со стороны иностранных государств), если эти обстоятельства возникли после заключения настоящего договора.

11.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, обязана с наступлением или прекращением вышеуказанных обстоятельств немедленно, однако не позднее 2 (двух) календарных дней с момента их наступления или прекращения, в письменной форме уведомить другую Сторону. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает соответствующую Сторону права ссылаться на любое вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств.

11.3. Наличие таких обстоятельств и их продолжительность должны подтверждаться документально уполномоченным органом.

11.4. Если Многоквартирный дом и/или его часть, в период действия и в результате обстоятельств непреодолимой силы будут приведены в состояние непригодное или частично непригодное для выполнения (оказания) Работ и Услуг в соответствии с условиями настоящего договора, Работы и Услуги будут оплачиваться Застройщиком (Владельцами) в соответствии с фактически выполненными (оказанными) Управляющей организацией Работами и Услугами. С момента полного восстановления Многоквартирного дома и/или его частей, настоящий договор действует в полном объеме.

11.5. Если последствия, вызванные обстоятельствами непреодолимой силы, будут длиться более двух месяцев, то Застройщик и Управляющая организация обсудят дальнейшую судьбу настоящего договора и меры, которые следует предпринять.

Если в течение месяца по истечении указанных двух месяцев Стороны не смогут договориться, тогда каждая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения своих обязательств по настоящему договору, и в этом случае ни одна из Сторон не будет иметь право требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

Статья 12. Разрешение споров

12.1. Настоящий договор регламентируется и толкуется в соответствии с законодательством РФ. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в ходе исполнения настоящего договора или в связи с ним, будут решаться путем переговоров между Сторонами с целью достижения взаимоприемлемого результата. Сторона, которой выставлена претензия, рассматривает ее в течение 10 (десяти) календарных дней и представляет, в случае несогласия, мотивированный отказ.

12.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 13. Прекращение (расторжение) договора

13.1. Настоящий договор может быть прекращен (расторгнут) в следующих случаях:
13.1.1. По основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

13.1.2. По взаимному соглашению Сторон.

13.2. Управляющая организация имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке путем направления письменного уведомления Застройщику не менее чем за 20 (двадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения в следующих случаях:

- если Застройщик не исполняет свои обязательства по настоящему договору в части оплаты Работ и Услуг, и при этом срок просрочки исполнения обязательств составляет более чем 30 (тридцать) календарных дней по отношению к срокам установленным в условиях настоящего договора три раза подряд;
- если Застройщик объявлен банкротом или неплатежеспособным, или в отношении него начата процедура ликвидации.

13.3. Застройщик имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке путем направления письменного уведомления Управляющей организации не менее, чем за 20 (двадцать) календарных дней, в том числе, в случаях, предусмотренных подп. 5.1.4 и п.14.4 настоящего договора или в случае нарушения Управляющей организацией существенных условий настоящего договора, если такое нарушение не устранено и продолжает иметь место в течение 15 (пятнадцати) календарных дней после получения Управляющей организацией уведомления о факте нарушения необходимости его устранения от Застройщика.

13.4. В случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным законодательством РФ или условиями настоящего договора, Стороны обязаны принять меры для обеспечения непрерывной нормальной эксплуатации и обслуживания Многоквартирного дома.

13.5. В случае расторжения настоящего договора Управляющая организация обязана до даты расторжения настоящего договора завершить все взаиморасчеты с Застройщиком и передать по акту вновь выбранной управляющей организации, ТСН, ЖСК и т.п., с которой заключен договор на управление Многоквартирным домом, всю имеющуюся документацию на Многоквартирный дом, передать права и обязанности по заключенным с третьими лицами договорам во исполнение настоящего договора.

13.6. Управляющая организация имеет право расторгнуть настоящий договор по основаниям, изложенным во втором абзаце пункта 13.2 настоящей статьи при соблюдении следующих условий:

13.6.1. Прежде чем осуществить свое право на расторжение настоящего договора в одностороннем порядке вследствие не оплаты, упомянутой во втором абзаце пункта 13.2 настоящего договора, Управляющая организация должна направить Застройщику письменное уведомление о не оплате и предоставить ему 5 (пять) банковских дней с момента направления указанного уведомления для выплаты задолженности

13.7. Застройщик имеет право расторгнуть настоящий договор по основаниям, изложенным в пунктах 13.3. настоящей статьи при соблюдении следующих условий:

13.7.1. Прежде чем осуществить свое право на расторжение настоящего договора в одностороннем порядке вследствие нарушения Управляющей организацией существенных условий настоящего договора, упомянутых в пункте 13.3 настоящего договора и если эти нарушения могут быть устранены, Застройщик должен направить Управляющей организации письменное уведомление о неисполнении Управляющей организацией его обязанностей по настоящему договору и предоставить ему 15 (пятнадцать) календарных дней для устранения нарушений, или, если Управляющая организация приступила к активному устранению нарушений, или, длительный срок, разумно определенный Сторонами в зависимости от характера нарушений, более чем 45 (сорока пяти) календарных дней, со дня направления Застройщиком уведомления о необходимости устранить нарушения.

Статья 14. Антикоррупционная оговорка

14.1. При исполнении своих обязательств по настоящему договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей.

При исполнении своих обязательств по настоящему договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего договора законодательством как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции.

14.2. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений п. 14.1 настоящего договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить об этом другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо

положений п. 14.1 настоящего договора другой Стороной, ее аффилированными лицами, работниками или посредниками.

Сторона, получившая уведомление о нарушении каких-либо положений п. 14.1 настоящего договора, обязана рассмотреть уведомление и сообщить другой Стороне об итогах его рассмотрения в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

14.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений п. 14.1 настоящего договора с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений.

14.4. В случае подтверждения факта нарушения Управляющей организацией положений п. 14.1 настоящего договора и/или неполучения Застройщиком информации об итогах рассмотрения уведомления о нарушении в соответствии с п. 14.2 настоящего договора, Застройщик имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке путем направления Управляющей организации письменного уведомления не позднее чем за 20 (двадцать) календарных дней до даты прекращения действия настоящего договора.

Статья 15. Срок действия договора и заключительные положения.

15.1. При толковании настоящего договора необходимо принимать во внимание, что:

15.1.1. Наименования статей настоящего договора используются для удобства пользования текстом и не могут рассматриваться как определяющие, толкующие или дополняющие содержание текста.

15.1.2. В случае если требуется получение одобрения или согласия Застройщика или Управляющей организации, то они считаются действительными только в случае, если эти одобрения и/или согласия даны в письменной форме.

15.2. С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон по нему, противоречащие условиям настоящего договора, утрачивают силу и не могут быть использованы Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста настоящего договора.

15.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме, за исключением случаев, указанных в подп. 3.1.2 и п. 14.10 настоящего договора.

15.4. Любая договоренность между Застройщиком и Управляющей организацией, влекущая за собой новые обязательства, которые не вытекают из настоящего договора, должна быть письменно подтверждена дополнительными соглашениями к настоящему договору.

Юридически значимые сообщения Застройщика влекут для Управляющей организации гражданско-правовые последствия с даты подписания Застройщиком указанных сообщений, если иное не указано в самих сообщениях.

15.5. Если любое условие или положение настоящего договора будет признано недействительным, незаконным или неприменимым по любой причине решением суда или иным образом, то эта недействительность, незаконность или неприменимость не влияют и не препятствуют законности, действительности и применимости остальных условий и положений настоящего договора.

15.6. Настоящий договор имеет обязательную силу для Сторон, заключивших его, а равно и для их соответствующих и допустимых правопреемников.

15.7. Если одно или несколько положений настоящего договора или же применимость любого такого положения к конкретному случаю становятся недействительными или неосуществимыми с выходом иных законодательных актов, действительность и осуществимость остальных положений настоящего договора и всех других применений не прекращается.

15.8. Настоящий договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов по нему.

15.9. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, действует российское законодательство и строительные нормы и правила, действующие в РФ.

15.10. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяется на правоотношения, возникшие с «01» сентября 2017 года и действует до даты передачи Застройщиком по Акту приема-передачи Квартиры, последней из Квартир в Многоквартирном доме ее Владельцу. В указанную дату права и обязанности Сторон по настоящему договору прекращаются, и настоящий договор считается прекратившим свое действие, при этом заключение Сторонами соглашения о прекращении действия настоящего договора не требуется.

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

Статья 16. Перечень Приложений к договору.

- | | |
|-----------------|---|
| Приложение № 1 | Перечень технической и исполнительной документации на Многоквартирный дом |
| Приложение № 2 | Состав, характеристики и состояние Общего имущества Многоквартирного дома |
| Приложение № 3. | Перечень Квартир в Многоквартирном доме |

Статья 17. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «ВЫСОТСТРОЙЯР»

Юридический адрес: 150003, г.Ярославль, пр-т Ленина, д.23, пом.1

Почтовый адрес: 150003, г.Ярославль,

пр-т Ленина, д.23, пом.1

ОГРН

ИНН7606107749 КПП 760601001

ФИЛИАЛ АКБ «ФОРА-БАНК» (АО)

в г.Ярославле

Р/счет 407028109000200000612

БИК 04788871

корр. счет 301018108000000000710



Директор

(О.В.Сизов)

М.П.

Управляющая организация:

ООО «Заволжская управляющая компания»

Юридический адрес: 150510, Ярославская обл.,

Ярославский район, д. Кузнечиха, ул. Центральная, д. 40

Почтовый адрес: 150510, Ярославская обл, Ярославский

р-н, д. Кузнечиха, ул. Центральная, д.40

ОГРН 1077627000472

ИНН 7627030906 КПП 762701001

Северный банк Сбербанка России ПАО

г. Ярославль

р/с 407028100770200004296

БИК 04788670 корр. счет 301018105000000000670

Генеральный директор

М.П.

(А.А.Куликов)



Приложение № 1 к договору управления
многоквартирным домом № 3-128 от
«13» сентября 2017 года

Перечень технической и исполнительной документации на многоквартирный дом

Объект: Многоквартирный дом с инженерными коммуникациями

Адрес: Ярославская область, Ярославский район, дер. Кузнечиха, ул. Центральная, д. 5а

1. Реквизиты строительной организации
2. Разрешение на ввод дома в эксплуатацию - копия
3. Технический паспорт - копия
4. Кадастровый паспорт - копия

Застройщик
ООО «ВЫСОТСТРОЙЯР»

Директор



О. В. Сизов)

Управляющая организация
ООО «Заволжская управляющая компания»

Генеральный директор


М.П. _____ (А.А. Куликов)



Приложение № 2 к договору управления
 многоквартирным домом № 3-128 от
 «13» сентября 2017 года

Состав, характеристики и состояние общего имущества Многоквартирного дома

Объект: Многоквартирный жилой дом с инженерными коммуникациями

Адрес: Ярославская область, Ярославский район, д. Кузнечиха, ул. Центральная, д. 5а

1.	Адрес многоквартирного дома: Ярославская область, Ярославский район, д. Кузнечиха, ул. Центральная, д. 5а
2.	Год постройки - 2017
3.	Этажность — 6, в т.ч. подземный - 1
4.	Количество квартир - 40
5.	Площадь многоквартирного дома — 2952,4 кв.м
6.	Площадь жилых помещений (с учетом площади балконов) — 1638,6 кв.м
7.	Общая площадь жилых помещений — 1594,0 кв.м
8.	Площадь нежилых помещений — 0 кв.м
9.	Площадь встроенно-пристроенных помещений — 457,3 кв.м
10.	Год последнего комплексного капитального ремонта — не производился

Наименование элемента общего имущества

Параметры

1. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования

Межквартирные лестничные площадки	Бетонная стяжка
Лестничные марши	Бетонная стяжка
Коридоры	Бетонная стяжка
Кровля	Металлочерепица
Двери входные	Металлические
Окна	Пластиковые
Коллективные приборы учета	Холодной воды
	Газа
	Электроэнергии

2. Земельный участок

Общая площадь земельного участка	2242 +/- 16,57 кв.м
----------------------------------	---------------------

Застройщик
 ООО «ВЫСОТСТРОЙЯР»

Управляющая организация
 ООО «Заволжская управляющая компания»

Директор



М.п. (О. В. Сизов)

Генеральный директор

М.п. (А. А. Куликов)



Приложение № 3 к договору управления
многоквартирным домом № 3-128 от
«13» сентября 2017 года

Перечень квартир в многоквартирном доме

Объект: Многоквартирный жилой дом с инженерными коммуникациями
Адрес: Ярославская область, Ярославский район, д. Кузнечиха, ул. Центральная, д. 5а

№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь квартиры, кв.м	Общая площадь, кв.м	Жилая площадь, кв.м	Балкон (с коэффициентом 0,3), лоджия (с коэффициентом 0,5) кв.м
1	2	1	29	29,9	14,1	0,9
2	2	2	44,7	45,5	26,3	0,8
3	2	1	28,5	29,3	14,2	0,8
4	2	2	47,8	49,2	25,3	1,4
5	3	1	28,7	29,5	14,1	0,8
6	3	2	44,6	45,4	26,4	0,8
7	3	1	28,7	29,5	14,1	0,8
8	3	2	47,4	48,8	25,1	1,4
9	4	1	28,8	29,6	14,1	0,8
10	4	2	44,4	45,2	26,3	0,8
11	4	1	28,6	29,4	14	0,8
12	4	2	47,5	48,9	25,2	1,4
13	5	1	29	29,8	14,2	0,8
14	5	2	44,1	44,9	26,2	0,8
15	5	1	28,8	29,6	14	0,8
16	5	2	47,6	49	25,2	1,4
17	2	2	45,2	46,3	24,5	1,1
18	2	2	44,9	47,4	26,1	2,5
19	2	2	48,6	50,1	28,9	1,5
20	3	2	45,2	46,3	24,6	1,1
21	3	2	45,2	46	26,1	0,8
22	3	2	48,7	50,2	28,9	1,5
23	4	2	45,1	46,2	24,4	1,1
24	4	2	45,1	45,9	26,1	0,8
25	4	2	48,9	50,4	29	1,5
26	5	2	45,2	46,2	24,6	1
27	5	2	44,9	45,7	26	0,8
28	5	2	48,9	50,4	29	1,5
29	2	2	47,4	48,9	28,5	1,5
30	2	1	28,4	29,2	14,2	0,8
31	2	1	34,5	35,3	15,5	0,8

32	3	2	47,1	48,6	28,4	1,5
33	3	1	28,3	29,1	14,2	0,8
34	3	1	34,5	35,3	15,6	0,8
35	4	2	47,5	49	28,5	1,5
36	4	1	28,4	29,2	14,2	0,8
37	4	1	34,1	34,9	15,5	0,8
38	5	2	47,2	48,7	28,2	1,5
39	5	1	28,1	30,6	14	2,5
40	5	1	34,4	35,2	15,4	0,8
Встроенные помещения	1		457,3	457,3		

Застройщик
ООО «ВЫСОТСТРОЙЯР»

Директор



(О.В.Сизов)

Управляющая организация
ООО «Заволжская управляющая компания»

Генеральный директор



(А.А.Куликов)