

Договор № - 1
управления многоквартирным домом

г. Челябинск

«27» 02

2014

Общество с ограниченной ответственностью «Интарный 24», в лице директора Ваганова Сергея Владимировича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Шенкин Сергей Васильевич собственник(-и) помещения (квартиры, офиса) № 1, общей площадью 136,4 м² в многоквартирном доме по адресу Челябинск, ул. Расковой, д. 6, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности № 74/02, номер 897227 от «27» февраля 2014 г., именуемый (-ые) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

1.2. В состав общего имущества многоквартирного дома включаются принадлежащие собственникам помещений на общей долевой собственности: помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживаемое более одного помещения в данном доме оборудование, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, элементы озеленения и благоустройства, спортивные и детские площадки, расположенные на указанном земельном участке, объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома, внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок для дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутренней противопожарного водопровода, лифтов, автоматизированных устройств дверей подъездов дома, сетей (кабелей) от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидуальных общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Общие положения

2.1. Условия настоящего Договора определены Общим собранием собственников помещений дома и являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в доме.

2.2. Общее собрание собственников помещений дома является органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных Общим собранием.

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация в течение согласованного срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу Челябинск, ул. Расковой, д. 6, обеспечивать предоставление Собственнику коммунальных услуг, а также осуществлять и направляемую на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность за дополнительную плату.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые для управления домом оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.

4.1.4. 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 расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состав имущества дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.6.1. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома:

определяются Приложением № 2-2013 к настоящему Договору.

4.1.6.2. Периодичность проведения работ определяется Общим собранием собственников помещений многоквартирного с учетом предложений Управляющей организации (Приложение № 3-2013 к настоящему Договору).

4.1.6.3. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования установлены Приложением № 4-2013 к настоящему Договору.

4.1.6.4. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на Общем собрании собственников согласованно с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью Сторон.

4.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и принимать соответствующие меры установленные для этого сроки с учетом пунктов 8.2. и 8.3. Договора.

4.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей и стоимости коммунальных услуг:

- физических лиц, собственников жилых помещений - не позднее, чем за **30 дней** до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;

- юридических лиц, собственников жилых помещений - в течение **22 рабочих дней** со дня принятия новых тарифов.

4.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета-квитанции (счета на оплату и акта выполненных работ) для собственников помещений в срок до 1-го числа месяца, следующего за истекшим.

4.1.13. Производить прием установленных в п. 5.1. Договора платежей.

4.1.14. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.16. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.17. По требованию Собственника выдавать необходимые справки установленного образца.

4.1.18. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

4.1.19. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления один раз в год в течение первого квартала текущего года предыдущий год.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекая сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.5. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп. 4.3.3. - 4.3.17. Договора.

4.2.6. Информировать надзорные и контролирурующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.2.7. Выносить предписания Собственнику и (или) Пользователю помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

4.2.8. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг в рамках Договора самостоятельно или путем передачи информации о задолженности в специализированную организацию в случае неуплаты Собственником оплаты за жилищно-коммунальные услуги в течение двух месяцев подряд.

4.2.9. Сдавать в аренду подвальные, чердачные и иные помещения, относящиеся к общему имуществу, с последующим использованием полученных денежных средств на оплату дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, при принятии такого решения не менее двумя третями голосов от общего числа собственников в многоквартирном доме.

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

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещение Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет-квитанцию (счет на оплату выполненных работ) на оплату жилищно-коммунальных услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

4.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника) во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, при использовании каминов, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, зашпательных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения их слышимости до степени не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 в будни и с 20-00 до 06-00 в выходные по местному времени);

- другие требования законодательства.

4.3.4. Предоставить Управляющей организации копию договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций осуществляющих коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующие запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

4.3.7. Соблюдать правила осуществления строительных работ в помещении, в соответствии с Приложением № 5-являющимся неотъемлемой частью данного Договора.

4.3.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора.

4.3.9. Не осуществлять переустройство и (или) перепланировку помещения, а также переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

4.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления города Челябинска применительно к условиям настоящего Договора.

4.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

4.3.17. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих помещениях.

4.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ по услугам, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 4.3.3., 4.3.5. - 4.3.9., 4.3.11., 4.3.13., 4.3.15. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.19. Иное лицо (Пользователь), проживающее или пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Собственник вправе осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых по Договору работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставленных подрядчиком материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение (квартиру) воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в случае несоответствия услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, города Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

4.4.5. При заключении Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, Управляющая организация обязана оказывать Собственнику содействие в решении следующих вопросов:

- оформление документов (копий) выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение;
- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;
- ремонт помещения;
- перевод помещения из жилого помещения в нежилое и из нежилого в жилое;
- оказание Собственнику содействия в оформлении документов для передачи помещений в аренду;
- решение иных вопросов.

5. Цена договора и порядок внесения платы

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие жилищно-коммунальные работы и услуги:
- работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в том числе управлению многоквартирным домом, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2-2013);

5.2. Плата за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в российских рублях за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, в размере, обеспечивающем содержание общ

имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложении №№ 1-4.

5.3. Размер платы за жилищно-коммунальные работы и услуги, а также перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется ежегодно на Общем собрании собственников дома с учетом предложения Управляющей организации (Приложение № 1-2013).

5.3.1. Размер и периодичность изменения платы за работы и услуги по непосредственному содержанию и текущему ремонту обслуживанию лифтового оборудования, вывозу твердых бытовых отходов, размещению (хранению) твердых бытовых отходов, потреблению электроэнергии оборудованием, которое является общей собственностью многоквартирного дома, устанавливаются в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления города Челябинска (решения Челябинской Городской Думы) а также постановления ГК ЕТО Челябинской области;

5.3.2. Размер платы за иные работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение 2013) рассчитывается Управляющей организацией с учетом стоимости работ и услуг по договору с контрагентом, сметной стоимости работ и услуг, произведенных Управляющей организацией, включает в себя общексплуатационные расходы Управляющей организации в размере десяти процентов, утверждается ежегодно на Общем собрании собственников дома и может быть изменено Управляющей организацией в течение года только в случае изменения стоимости работ и услуг по договору с контрагентом.

5.3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных в городе Челябинске тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета и использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления коммунальных услуг, устанавливаемым органами местного самоуправления Челябинска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

5.4. Оплата Собственником предоставленных работ и услуг по настоящему Договору осуществляется на основании акта выполненных работ и квитанции (счета на оплату и акта выполненных работ), в котором указывается размер платы за предоставленные работы и услуги, а также сумма пени, рассчитанная в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.5. Срок внесения платежей для собственников жилых помещений устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.6. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных работ и услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника в сроки, предусмотренные п. 4.1.11. настоящего Договора.

5.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, собственники на Общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, который должен быть перечислен денежными средствами. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 5 дней со дня выставления счета.

5.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору. Решение Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате организацией расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений дома с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.9. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за работы и услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации и предусмотренном п. 4.4.3. Договора.

6. Ответственность Сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

6.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете-квитанции, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой за жилищно-коммунальные услуги.

6.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, а также приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора (приложения №№ 1-6), Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до предоставления вышеперечисленных сведений.

6.7. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.8. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем пункта 4.3.9. настоящего Договора, Собственник несет ответственность за незаконное переустройство и (или) перепланировку помещения в соответствии со ст. 29 Жилищного кодекса Российской Федерации.

ст. 7.21 КоАП РФ, ст.ст. 167, 168 Уголовного кодекса РФ. Кроме того, Управляющая организация вправе в судебном порядке взыскать с Собственника убытки, возникшие в результате незаконно произведенного переустройства и (или) перепланировки.

6.9. В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых сооружений, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Проведение Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

7.1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

7.2. К компетенции Общего собрания собственников помещений в доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в числе введённых ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

4) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

5) выбор способа управления многоквартирным домом;

6) другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.3. Решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, являются обязательными для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

7.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в доме. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в доме являются внеочередными. Инициатором проведения общего собрания собственников (годового и (или) внеочередного) может выступать любой собственник помещения в доме. Управляющая организация оказывает содействие собственникам в проведении общего собрания и также вносит свои предложения по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в доме.

7.5. Общее собрание собственников помещений в доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. Решение Общего собрания собственников помещений в доме по вопросам, поставленным на голосование, принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в доме, за исключением предусмотренных пунктами 1-4 п. 7.2. настоящего Договора решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

7.6. Порядок и формы проведения, сроки уведомления о проведении общего собрания собственников, порядок голосования, подсчета голосов, оформления решений собственников помещений в доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в доме, а также порядок и сроки обжалования решений, принятых общим собранием собственников помещений в доме, предусмотрены главой 6 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7.7. Документация, касающаяся организации и проведения общего собрания собственников помещений в доме, в том числе результаты голосования по вопросам повестки дня годового и (или) внеочередного общего собрания собственников помещений в доме, хранится в Управляющей организации и может быть предоставлена для ознакомления любому Собственнику помещения в доме или его представителю на основании надлежащим образом оформленной доверенности по заявлению Собственника или представителя.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры разрешаются в судебном порядке.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющей организацией рассматриваются.

8.4. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

8.5. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные работы и услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых

Собственнику работ и услуг:

- снижение количества обоснованных жалоб собственников на качество жилищно-коммунального обслуживания, усл
проживания, состояния многоквартирного дома;
- своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю собственников помен
многоквартирного дома либо общему собранию собственников дома отчетной информации о состоянии и содержании передачи
управление общего имущества.

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора с
из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и др
возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то вре
течение которого действуют эти обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказать
далее и не выполнять обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения убытков.

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

10. Срок действия договора

10.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается в течение пяти лет с момента утверждения соборными
помещений в доме условий Договора на общем собрании собственников помещений в доме.

10.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента утверждения его условий на общем собрании собственников помен
в доме.

10.3. Договор управления многоквартирным домом может быть изменен и (или) расторгнут по основаниям, предусмотрен
Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также по соглаш
Сторон настоящего Договора.

10.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Дого
обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким до
документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собствен
указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

10.5. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности
помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

10.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его дей
настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11. Прочие положения

11.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, г
составления соответствующего документа и подписываются Сторонами по Договору, или уполномоченными на то представите
Сторон.

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру
каждой из Сторон.

12. Реквизиты Сторон

Управляющая организация
ООО «Интарный24»
Фактический адрес: 454008, г. Челябинск,
Комсомольский пр., д. 10
ИНН 7448158610, КПП 744801001
р/сч 40702810501000014734
к/сч 30101810600000000799
ОАО Банк «Снежинский» г. Снежинск
БИК 047501799
тел. 200-42-01- бухгалтерия



Собственник
Ф.И.О. Меликян
Сергей
Александрович

Меликян СС



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области

Дата выдачи: 27.02.2014 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи нежилого помещения №6-1 от 05.02.2014 г.

Субъект (субъекты) права:

Шилкин Сергей Николаевич, дата рождения: 01.03.1967 г. Место рождения: Россия, Курганская обл., Сафакулевский район, с. Яланское. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 75 12 №066849, код подразделения 740-057, дата выдачи 03.04.2012 г. Орган, выдавший документ: Отделом УФМС России по Челябинской области в Тракторозаводском районе г. Челябинска. Адрес постоянного места жительства: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Хохрякова, д. 2, кв. 50.

Вид права: собственность

Объект права:

нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 136.7 кв.м. Этаж: 1.

Адрес (местоположение):

г. Челябинск, ул. Расковой, д. 6

Кадастровый (или условный) номер:

74:36:0709006:359

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.02.2014 г: сделана запись регистрации № 74-74-01/128/2014-453

Государственный регистратор:



Сидорова Ю. З. /