

6. **Контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий Договора**
 - 6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с действующим законодательством РФ.
 - 6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон составляется в случаях:
 - а) выполнения услуг и работ по Содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме и/или предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (Законного пользователя) и/или проживающих в жилом помещении граждан, Общему имуществу в Многоквартирном доме;
 - б) неправомерных действий Собственника (Законного пользователя).Указанный акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных действующим законодательством. Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к акту Сторонами составляется дефектная ведомость.
 - 6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из 2 (двух) человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (Законного пользователя), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.
 - 6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (Законного пользователя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (Законного пользователя).
 - 6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (Законного пользователя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (Законного пользователя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в 2 (двух) экземплярах, один из которых под подпись вручается Собственнику (Законному пользователю) либо направляется ему почтой, а второй — Управляющей организации.
7. **Порядок изменения и расторжения Договора**
 - 7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:
 - Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
 - собственники приняли иные условия Договора управления об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- б) по инициативе Собственника в случае: - принятия общего собрания собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, путем предоставления ей копии протокола и бланков решений общего собрания и реестра собственников, принявших участие в голосовании.

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением за один месяц одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. В следствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

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

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ.

7.6. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.7. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. **Особые условия**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты,

издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств.

- 8.3. Размер платы, указанный в п. 4.1 Договора, действует в течение 12 месяцев с даты утверждения условий договора управления на общем собрании собственников. В последующем (на очередной год), размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и дополнительные услуги должен быть утвержден решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При отсутствии такого решения Управляющая организация при расчетах с Собственниками вправе применять ранее утвержденный размер платы с повышающим коэффициентом (индексом) в размере не более 10 (десяти) процентов от установленного ранее размера платы в соответствии с п. 4.1 Договора. Управляющая организация вправе проиндексировать (увеличить) размер платы с начала любого расчетного месяца по истечении 12 месяцев с даты начала выполнения своих обязательств по Договору, и не чаще одного раза в год. Управляющая организация доводит до Собственников информацию об изменении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт, и дополнительной услуги путем размещения на информационных стендах в многоквартирном доме не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до вступления соответствующих изменений в силу.
- 8.4. Стороны специально согласовали порядок использования зоны отдыха, расположенной на кровле многоквартирного дома, а именно (далее – открытая терраса), установили, что доступ собственников на открытую террасу осуществляется с 8:00 до 23:00 в весенне-осенний период. В период с 1 ноября по 1 апреля территория открытой террасы не эксплуатируется. Запрещается эксплуатация открытой террасы во время сильного ветра. Нахождение на открытой террасе несовершеннолетних детей допускается только в сопровождении родителей, либо законных представителей. При нахождении на территории открытой террасы запрещается распитие спиртных напитков, курение, в том числе электронных сигарет, систем генерации пара, кальянов и иных приспособлений, запрещается вставать, садиться, ложиться на ограждающий парапет, выгуливать домашних животных, запускать салюты, петарды и другие пиротехнические средства, проходить в технические зоны с установленным инженерным оборудованием. На территории открытой террасы запрещено разводить огонь, в том числе использовать мангалы и их аналоги, запрещено приготовление пищи, в том числе, но не ограничиваясь используя электрические грили и иные приспособления.
- 8.5. При наступлении объективных обстоятельств, не зависящих от волеизъявления Управляющей организации (стихийные бедствия, решения/предписания ГЖИ, представлений /предписаний иных органов государственной власти) Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по Содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате

выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

- 8.6. В соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона № 152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 Собственник дает свое согласие Управляющей организации на обработку и передачу третьей стороне, в том числе ГБУ «МФЦ города Москвы», следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, адрес фактического места жительства, телефон стационарный, телефон мобильный, адрес электронной почты, — а также иных персональных данных, согласие на использование которых требуется по законодательству Российской Федерации, в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе, но не исключая использование персональных данных для информирования и опроса с использованием мобильного номера телефона и адреса электронной почты, осуществление функций регистрационного учета граждан, расчетов и начислений за жилищно-коммунальные и иные услуги, а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

9. **Срок действия Договора**

- 9.1. Договор вступает в силу с даты подписания Сторонами. В соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ условия Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим до заключения Договора, а именно - с даты получения Собственником помещения от Застройщика по передаточным документам, либо с даты государственной регистрации права собственности на помещение (при вторичном приобретении у Застройщика, либо с даты, указанной в п. 9.2 Договора, если одно из указанных выше обстоятельств возникло ранее этой даты.
- 9.2. Срок действия Договора составляет 1 (один) год, а в части взаиморасчетов — до полного исполнения обязательств Сторонами. По окончании срока действия Договора он ежегодно автоматически пролонгируется на 1 (один) год.
- 9.3. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСН, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.
- 9.4. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. **Заключительные положения**

- 10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
- 10.2. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги,

размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое (нежилое) помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

10.3. Признание недействительным какого-либо из пунктов настоящего Договора не влечет признания недействительным настоящего Договора в целом.

10.4. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

Приложение № 1. Состав Общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Врубеля, д. 4, корп. 1;

Приложение № 2. Перечень услуг и работ по управлению МКД, Содержанию, текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме и их стоимость.

Приложение № 3. Порядок изменения размера платы за Коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Приложение № 4. Схемы разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственника.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация

Собственник

ООО "Квартал Смайнэкс"

Адрес: 119017, город Москва, вн.тер.

г. Муниципальный Округ Якиманка,

Кадашёвская наб, дом № 6/1/2,

строение 1, помещение 1/6

ОГРН 1237700180310

ИНН / КПП 9706031470/ 770601001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810205010000446 в ПАО

"МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ

БАНК"

к/с 30101810745250000659

БИК 044525659

Генеральный директор

Собственник

_____/Грошков Г. П./

_____/Фамилия И.О./

М.П.