

Договор управления многоквартирным домом

г. Омск

«29» 04 2018г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Рурьева, д. 25, на основании решения общего собрания, результаты которого оформлены Протоколом № 8/н внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «29» 04 2018 г., именуемые в дальнейшем «Заказчики», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Микрорайон «Радуга», в лице Генерального директора Ползвина Алексея Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий договор заключен по инициативе «Заказчиков» на условиях, согласованных с «Исполнителем», является договором смешанного вида с особым правовым режимом, с множественностью лиц со стороны «Заказчиков» и содержит условия, одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных условий проживания «Заказчиков», надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление «Заказчикам» и членам их семей иных услуг, не запрещенных законом.

1.3. «Заказчики» и «Исполнитель» строят свои договорные отношения на основе действующих норм Конституции Российской Федерации, Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г. № 188-ФЗ, Гражданского Кодекса Российской Федерации от 30.11.1994г. № 51-ФЗ; Постановления Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»; Постановления Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»; Постановления Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», других законодательных и нормативно-правовых актов Российской Федерации, в редакции этих документов, действующих на момент заключения договора.

2. Предмет договора.

2.1. По договору управления одна сторона - «Исполнитель» по заданию другой стороны - «Заказчиков», в течение согласованного срока, за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, приведен в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.2. Услуги и/или работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, именуемое в дальнейшем МКД, предоставляются «Исполнителем» самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, путем заключения с ними договоров от своего имени, а «Заказчики» обязуются оплачивать работы и услуги путем внесения установленной настоящим договором платы на расчетный счет «Исполнителя». Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома установлен Приложением № 2 к настоящему договору.

2.3. «Заказчики» предоставляют право «Исполнителю» на использование общего имущества в многоквартирном доме (в том числе использование третьими лицами) в соответствии с ст. 44 ЖК РФ. Плата и распределение доходов за пользование общим имуществом собственников дома установлены п. 4.2.23. договора.

2.4. «Исполнитель» принимает на себя полномочия представлять интересы «Заказчиков» в органах государственной власти, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции и арбитражных судах по любым вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

2.5. По настоящему договору «Заказчики» подтверждают, что ранее сложившийся порядок предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг), действовавший до принятия решения о выборе в качестве управляющей организации «Исполнителя», сохраняется в соответствии с ч.18 ст. 12 ФЗ от 29.06.2015г. № 176-ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3. Права и обязанности «Исполнителя».

3.1. «Исполнитель» обязан:

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством в соответствии с целями, указанными в п.1.2. настоящего договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов и иных правовых актов. Предоставлять услуги и/или работы по обслуживанию общего имущества МКД с соблюдением условий настоящего договора.
- 3.1.2. Контролировать качество услуг и работ привлеченных «Исполнителем» третьих лиц. Требовать от привлеченных третьих лиц устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу «Заказчиков» вследствие исполнения услуг (работ) ненадлежащего качества.
- 3.1.3. Организовать ведение индивидуального учета по МКД поступающих средств, выполненных работ и услуг по обслуживанию МКД.
- 3.1.4. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб «Заказчиков», давать по ним ответы не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатках.
- 3.1.5. Проводить технические осмотры МКД, подготовку МКД к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством и нормативами РФ.
- 3.1.6. Своевременно информировать через объявления на подъездах МКД о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей.
- 3.1.7. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу собственников, оказания услуг и/или выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома. ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Акты составляются с участием председателя или членов совета дома, а в случае отказа или невозможности, эти функции могут быть исполнены одним из собственников помещений дома.
- 3.1.8. Изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения договора. Расходы «Исполнителя», понесенные на изготовление такой документации, возмещаются собственниками помещений за счет платы за оказанные услуги и (или) работы в рамках настоящего договора в сроки и порядке определяемом «Исполнителем».
- 3.1.9. 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 настоящего договора.
- 3.1.10. Выдавать документацию (тех. паспорт, поэтажный план, и проч.), обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся собственнику(ам) за отдельную плату, установленную «Исполнителем».
- 3.1.11. Осуществлять круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, выполнение заявок по устранению неисправностей и аварий общего имущества МКД.

3.1.12. Осуществлять самостоятельно или путем заключения договоров с третьими лицами:

- оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- ведение финансовых счетов, начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей за работы и услуги по обслуживанию общего имущества;
- вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора;
- проведение дератизации и дезинсекции по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях;
- аварийно диспетчерское обслуживание;
- заключение иных договоров, в соответствии с принятыми на себя обязательствами по настоящему договору.

3.1.13. Все дополнительные услуги и работы не указанные в настоящем договоре выполняются и оплачиваются собственниками МКД отдельно, в порядке и на условиях, установленных «Исполнителем» на основании обоснованных нормативов.

3.1.14. Осуществлять мероприятия по регистрационному учету граждан, проживающих в управляемом МКД: хранение и ведение архива, систематизация картотеки, осуществление должностными лицами подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных действующим законодательством учетных документов.

3.1.15. Представлять «Заказчикам» отчет о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.1.16. Обеспечить конфиденциальность персональных данных «Заказчиков» и безопасность при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу «Исполнитель» обязан включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.2 «Исполнитель» вправе:

3.2.1. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников.

3.2.2. Действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами по исполнению своих обязанностей или части обязанностей по предоставлению услуг и (или) работ по настоящему договору.

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

3.2.4. Производить по системному графику постоянные и периодические осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях «Заказчиков», поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.2.5. Распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий ремонт общего имущества МКД, возмещение убытков по актам вандализма, устранение аварийных ситуаций, а также иные цели. Оплату за использование общего имущества дома перечислять на финансовый лицевой счет дома.

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

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

3.2.8. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома, а также инициировать их проведение.

3.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества МКД, а также об использовании их не по назначению.

3.2.10. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему договору, в том числе через судебные органы РФ, специализированные организации.

3.2.11. Оказывать содействие ресурсоснабжающим организациям в приостановлении или ограничении подачи собственнику воды, тепла, электроэнергии, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.12. Выполнить работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья людей, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем «Исполнитель» информирует «Заказчиков». Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по настоящему договору. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на доске объявлений каждого подъезда дома.

3.2.13. Взыскивать в судебном порядке инвестированные в общее имущество собственников собственные средства в случаях, указанных в п.3.2.12. настоящего договора.

3.2.14. «Исполнитель» наделяется полномочиями: на утверждение документов от имени собственников помещений, на заключение договоров, в том числе, договоров от имени и за счет средств собственников, с юридическими и физическими лицами, имеющими необходимые навыки, машины и оборудование, сертификаты и иные разрешительные документы, и оказывающие услуги и (или) выполняющие работы по обслуживанию общего имущества собственников помещений, в том числе, вывозу твердых бытовых отходов, обслуживанию систем пожаротушения, вентиляции, аварийно-диспетчерскому, ремонтному и иному обслуживанию общего имущества собственников.

3.2.15. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.16. Осуществлять сбор документов собственников (нанимателей) по месту жительства и месту пребывания, для передачи в государственные органы производящие регистрацию и снятие с регистрационного учета граждан, вести лицевой счет, выдавать соответствующие справки за отдельную плату в порядке и на условиях, установленных «Исполнителем».

3.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности «Заказчиков».

4.1. «Заказчики» имеют право:

4.1.1. На получение услуг и работ по настоящему договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с объемами и условиями настоящего договора.

4.1.2. На устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты взятых ими обязательств по договору.

4.1.3. На производство начисления оплаты по договору.

4.1.4. На перерасчет оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ при наличии вины «Исполнителя» в установленном законом порядке.

4.1.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. «Заказчики» обязаны:

4.2.1. Нести бремя расходов по обслуживанию общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим договором платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества дома. Внесение платы должно производиться «Заказчиками» ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанном в платежном документе «Исполнителя».

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

- 4.2.4. Представлять «Исполнителю» информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.
- 4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома.
- 4.2.6. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры к их устранению, сообщать о них «Исполнителю» или в соответствующую аварийную службу.
- 4.2.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также не допускать сбрасывания в мусоропровод предметов, габариты которых больше внутреннего диаметра ствола мусоропровода, не выливать в мусоропровод жидкие отходы, не бросать сигареты.
- 4.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также взрывоопасные предметы и вещества. Не курить в местах общего пользования.
- 4.2.9. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей (4,5 кВт).
- 4.2.10. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему договору. Внесение платы должно производиться по счет - квитанции ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.
- 4.2.11. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче соседних помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22-00 до 8-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.
- 4.2.12. Обеспечить доступ в помещение представителей «Исполнителя», третьих лиц для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещения, занимаемые собственниками; инженерного оборудования; для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии;
- 4.2.13. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением в случае невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в пункте 4.2.12 настоящего договора.
- 4.2.14. Своевременно извещать «Исполнителя» о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к обслуживанию дома, придомовой территории.
- 4.2.15. Уведомлять «Исполнителя» не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.
- 4.2.16. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.
- 4.2.17. Производить согласование с «Исполнителем» при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.
- 4.2.18. По требованию «Исполнителя» и в согласованные собственниками помещений сроки представить «Исполнителю» копии документов, подтверждающих право собственности на помещения, и предъявить оригиналы для сверки. Указанная обязанность возникает у собственников, заключивших настоящий договор, однократно. Все последующие копии правоустанавливающих документов предоставляются по соглашению сторон.
- 4.2.19. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 4.2.20. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п.4.2. настоящего договора, собственники и арендаторы нежилых помещений обязаны:

• производить уборку от мусора, снега, наледи крыльца, отмостки, урн (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;

• заключить договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией; на обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник нежилых помещений, арендатор, с «Исполнителем», третьими лицами;

• при заключении собственником нежилого помещения договора аренды с Арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате «Исполнителю» услуг, выполняемых в рамках данного договора.

4.2.21. Предоставить «Исполнителю» для выполнения условий договора следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации договоров в части начислении платежей.

4.2.22. Предоставить «Исполнителю» полномочия по, заключению договоров на оказания услуг и работ, проведение которых вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, с последующим уведомлением и возмещением собственниками расходов «Исполнителя». Расходы понесенные «Исполнителем», возмещаются за счет платы собственников за оказанные услуги и (или) работы в рамках настоящего договора в сроки и порядке определяемом «Исполнителем».

4.2.23. Предоставить «Исполнителю» полномочия на заключение договоров использования общего имущества собственников третьими лицами. Утвердить плату за пользование общим имуществом собственников дома не ниже платы, рассчитанной в соответствии с методиками, утвержденными органами местного самоуправления, действующими на момент заключения договора. Доходы от использования общего имущества распределяются в следующем порядке и учитываются раздельно:

• 20% от суммы платы – «Исполнителю»;

• 80% - используются для оплаты за услуги и работы по обслуживанию общего имущества собственников помещений дома.

4.2.24. Проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме только в соответствии со статьями 44 – 48 ЖК РФ. Решения собраний, не соответствующие указанной законодательной норме, считаются неправомерными.

5. Оплата по договору.

5.1. На момент заключения настоящего договора плата за содержание жилого помещения составляет 14 руб. 76 коп. за 1 кв. м. общей площади помещений в месяц, НДС не облагается, без учета расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества многоквартирного дома. «Исполнитель» ежемесячно, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предъявляет:

• Собственникам жилых помещений - счет-квитанцию каждому собственнику жилого помещения;

• Собственникам нежилых помещений счета или счет-квитанцию на оплату по настоящему договору по каждому нежилому помещению отдельно.

5.2. Размер платы на следующий календарный год устанавливается решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. В случае, если собственники помещений многоквартирного дома не провели общее собрание и (или) не утвердили размер платы за содержание жилого помещения на очередной календарный год, «Исполнитель» вправе в одностороннем порядке установить плату за содержание жилого помещения в размере, установленном органом местного самоуправления г. Омска для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда.

5.3. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен в один календарный месяц. Срок внесения платежей за услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ежемесячно - до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, для физических лиц.

5.4. Для собственников нежилых помещений размер платы за управление, содержание и текущий ремонт, а также иные услуги устанавливается в том же порядке, что и для собственников жилых помещений.

5.5. Дееспособные члены семьи собственника и собственники жилого помещения вправе вносить плату по договору пропорционально своей доле в собственности на помещение на основании соглашения, заключенного между всеми собственниками одного жилого помещения и «Исполнителем». Подписи собственников в таком соглашении проставляются в присутствии представителя «Исполнителя» и заверяются его печатью.

5.6. Информацию об изменении оплаты «Заказчики» получают самостоятельно через средства массовой информации, на сайте «Исполнителя», непосредственно в офисе «Исполнителя», на оборотной стороне платежных документов или через объявления, размещенные в общедоступных местах многоквартирного дома.

5.7. В случае принятия «Заказчиками» на общем собрании решения об установке общедомового прибора учета коммунального ресурса, оплата за его установку, ввод в эксплуатацию производится «Заказчиками» дополнительно в порядке, установленном общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

С момента установки и ввода в эксплуатацию общедомового прибора учета коммунального ресурса размер платы за содержание жилого помещения увеличивается на стоимость содержания указанного прибора учета исходя из действующих расценок и тарифов специализированных организаций с учетом расходов «Исполнителя».

6. Ответственность Сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом — помещением собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей — по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения — выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит к общему имуществу. По строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру).

6.3. «Исполнитель» несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) и в объеме денежных средств, поступивших от «Заказчиков», с момента начала выполнения им своих обязательств.

6.4. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору с «Исполнителем» с «Заказчиков» взыскивается задолженность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.5. В случае просрочки внесения оплаты по договору в соответствии с разделом 5 настоящего договора «Заказчики» обязаны уплатить «Исполнителю» пени в размере, предусмотренном действующим законодательством.

6.6. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц «Сторон».

6.7. «Заказчики», допустившие самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несут ответственность в установленном законом порядке.

6.8. «Исполнитель» не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате: противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;

аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине «Исполнителя», при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

неисполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

6.9. «Исполнитель» не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и (или) услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору «Заказчиками».

6.10. «Исполнитель» несет ответственность перед «Заказчиками» за действия третьих лиц по договорам, заключенным с ними «Исполнителем» в рамках исполнения обязательств по настоящему договору.

6.11. В случае, если собственники нежилых помещений в течение одного месяца не перечислят оплату по договору, «Исполнитель» вправе произвести приостановление или ограничение услуг, работ по договору, до погашения задолженности.

6.12. «Исполнитель» не отвечает за ущерб, который возникает у «Заказчиков» из-за недостатка средств на оказание услуг и проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

6.13. «Исполнитель» не отвечает по обязательствам «Заказчиков». «Заказчики» не отвечают по обязательствам «Исполнителя», которые возникли не по поручению «Заказчиков».

7. Срок действия договора, его дополнение и изменение.

7.1. Настоящий договор заключен на пять лет (в соответствии с п.1 ч.5 ст. 162 ЖК РФ).

7.2. Положения настоящего договора применяются с «01» июня 2018г.

Начало действия договора и начало выполнения «Исполнителем» своих обязательств по настоящему договору – «01» июня 2018 года.

7.3. Любые изменения и дополнения в договор вносятся только в письменной форме путем оформления дополнительных соглашений к договору, подписанных сторонами настоящего договора.

8. Расторжение договора.

8.1. Договор может быть расторгнут в следующих случаях:

- по письменному соглашению сторон;

- при ликвидации «Исполнителя» как юридического лица;

- в одностороннем порядке с уведомлением сторон за два месяца до даты расторжения договора;

- по инициативе «Исполнителя»:

- в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским законодательством РФ;

- в связи с систематическим неисполнением «Заказчиками» обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги (если задолженность у дома превышает среднемесячное начисление);

- в случае если собственники на общем собрании приняли иные условия договора, неприемлемые и невозможные для исполнения «Исполнителем»;

- в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для дальнейшей безаварийной эксплуатации без проведения капитального ремонта, а собственники помещений после предложений «Исполнителя» не приняли решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома.

8.2. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.

8.3. В случае если ни от одной из Сторон за 30 дней до окончания срока действия договора, не последовало письменного заявления о его прекращении, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций не ограничено.

9. Прочие условия.

- 9.1. Контроль исполнения договорных обязательств «Исполнителем», подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное «Заказчиками» лицо (председатель совета дома, члены совета дома, один из собственников), если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
- 9.2. «Исполнитель» оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками помещений лицо в семидневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр «Исполнителю». Если в указанный срок «Исполнитель» не получил мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.
- 9.3. Контроль «Заказчиками» деятельности «Исполнителя» осуществляется путем:
- подписания уполномоченным «Заказчиками» лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;
 - предоставления «Исполнителем» отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала года за прошедший год;
 - участия уполномоченного «Заказчиками» лица в осмотрах общего имущества, составления дефектной ведомости по результатам осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;
 - активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их ненадлежащего качества.
- 9.3. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным и зарегистрировано надлежащим образом, заказным письмом с уведомлением, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанному в настоящем договоре.
- 9.4. Сторона по настоящему договору, получившая обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в срок, установленный п. 3.1.4. настоящего договора.
- 9.5. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.
- 9.6. Взаимоотношения сторон не урегулированные настоящим договором, регулируются дополнительными соглашениями.
- 9.7. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у председателя Совета МКД, второй – у «Исполнителя». «Исполнитель» однократно выдает заверенную копию договора обратившемуся собственнику. Последующее предоставление копий договора осуществляется за установленную «Исполнителем» плату.
- 9.8. Данный договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.
- 9.9. Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения:

- состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение №1);
- перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №2).

10. Приложения к договору управления.

Приложение № 1

Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Наименование объекта
Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, мастерские, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в

данном доме оборудование.

Крыши, ограждающие несущие конструкции дома (включая фундамент, ограждающие, несущие стены, плиты перекрытий), ограждающие ненесущие конструкции дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна, двери помещений общего пользования, перила, парапеты, и иные ограждающие ненесущие конструкции).

Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (включая элеваторные узлы, водопроводные рамки, и другое инженерное оборудование).

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, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы внутридомовой системы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, а при его отсутствии — определяются по согласованию сторон.

Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке, включая мусорные контейнерные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Приложение № 2

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

(Работы выполняются при включении расходов по соответствующей строке в структуре платы и только в отношении общего имущества собственников помещений многоквартирного дома; в помещениях, принадлежащих собственникам, работы выполняются собственниками и пользователями указанных помещений самостоятельно либо с привлечением подрядчиков, вне рамок договора за отдельную плату (кроме вертикальных трубопроводов))

Виды работ по содержанию общего имущества

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений

- 1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, набивка сальников).
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, укрепление трубопроводов).
- 1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки).
- 1.4. Прочистка канализационного лежачка.
- 1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек с восстановлением их работоспособности.
- 1.6. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах с восстановлением их работоспособности.
- 1.7. Весенний осмотр общего имущества с составлением акта.
- 1.8. Осенний осмотр с оформлением паспорта полной готовности многоквартирного дома.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период

- 2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- 2.2. Снятие пружин на входных дверях.
- 2.3. Консервация системы центрального отопления.
- 2.4. Ремонт просевших отмосток (устройство гидрозамка).
- 2.5. Расконсервирование поливочной системы.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период

- 3.1. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 3.2. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
- 3.3. Регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 3.4. Мелкий ремонт теплоизоляции трубопроводов.
- 3.5. Прочистка засоров в вентиляционных каналах.
- 3.6. Проверка состояния продухов в цоколе.
- 3.7. Укрепление входных дверей.
- 3.8. Консервация поливочной системы.
- 3.9. Ремонт неисправных дверей вспомогательных помещений.

4. Прочие работы, выполняемые по мере необходимости

- 4.1. Регулировка и наладка системы центрального отопления.
- 4.2. Регулировка и наладка системы вентиляции.
- 4.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления и горячего водоснабжения.
- 4.4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием (при наличии письменного поручения заказчика с включением стоимости работ в состав платы).
- 4.5. Удаление с крыш и козырьков снега и наледи.
- 4.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 4.7. Очистка и благоустройство придомовой территории.
- 4.8. Вывоз бытового мусора.
- 4.9. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
- 4.10. Хранение и ведение технической, финансовой и иной установленной законодательством документации по многоквартирному дому.
- 4.11. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию (техническому обслуживанию) и ремонту дома с подрядными организациями (лифтовое обслуживание, вывоз твердых бытовых отходов, обслуживание внутренних газопроводов, уборка лестничных клеток, дератизация, дезинсекция мест общего пользования и т.д.), осуществление контроля за качеством выполнения работ.
- 4.12. Выполнение заявок по предотвращению и ликвидации аварийных ситуаций.
- 4.13. Начисление и сбор платы за работы исполнителя.
- 4.14. Осуществление регистрационного учета граждан, выдача справок в установленных законодательством случаях и порядке.
- 4.15. Подготовка предложений собственникам о проведении всех видов ремонта дома.
- 4.16. Вывоз крупногабаритного мусора.

Виды работ по текущему ремонту общего имущества

(Работы выполняются только в отношении общего имущества собственников помещений многоквартирного дома при включении расходов по текущему ремонту в соответствующей строке структуры платы, согласно утвержденному плану по текущему ремонту на соответствующий год; в помещениях, принадлежащих собственникам, работы выполняются собственниками и пользователями указанных помещений самостоятельно либо с привлечением подрядчиков, вне рамок договора за отдельную плату (кроме вертикальных трубопроводов))

Объекты выполнения работ	Виды работ
--------------------------	------------

Объекты выполнения работ	Виды работ
1. Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска цоколя здания.
3. Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, ремонт и замена участков водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
4. Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
5. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
6. Полы	Замена, восстановление отдельных участков.
7. Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
8. Центральное отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения.
10. Электроснабжение и электротехнические устройства	Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением электроплит и других внутриквартирных устройств и приборов.
11. Вентиляция	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.