

Договор управления многоквартирным домом

г. Омск

« 04 » 05 2018г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Гуртеева, д. 2а, на основании решения общего собрания, результаты которого оформлены Протоколом № _____ внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от « 04 » 05 2018 г., именуемые в дальнейшем «Заказчики», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Микрорайон «Радуга», в лице Генерального директора Поливина 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, именуемом 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 отдельно:

- 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 15 руб. 10 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:

а) Собственникам жилых помещений - счет-квитанцию каждому собственнику жилого помещения;

б) 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 оплату 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 вентиля – 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 приостановлении или ограничении 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» 06 2018г.

Начало действия договора и начало выполнения «Исполнителем» своих обязательств по настоящему договору – «01» 06 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 воздухоотделителей, 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 лежака.

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.