Редакция Договора разработана на основе положений Приказа Министерства строительства и ЖКХ РФ № 411/пр от 31 июля 2014 г.

ДОГОВОР № Б/Н
управления многоквартирным домом

г. Омск «18» ноября 2016 г.

Собственник(и) жилого помещения (квартиры, части квартиры, комнаты) № 32 в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Омск, ул. Ватутина, дом №31, корп. №___, в лице _____, именуемый
(фамилия, имя, отчество)
в дальнейшем *«Собственник»*, с одной стороны, действующий(щие) на основании
_____
_____
_____ и Решения общего собрания собственников, оформленного Протоколом №1 от «17» 11 2016 г. (документ, подтверждающий право собственности (свидетельство, договор и полномочия выступать от имени собственников и в их интересах)) и **Общество с ограниченной ответственностью** УК «Верея»
в лице Директора Рыбак Л.Г.,
действующего на основании «Устава», именуемое в дальнейшем *«Управляющая организация»*, с другой стороны, именуемые совместно в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен по инициативе «Собственников» помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны «Собственников» помещений и содержит условия, одинаковые для всех «Собственников» помещений в многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. «Собственник(и)» передают, а «Управляющая организация» принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Омск, ул. Ватутина, дом № 31, а именно:

2.1.1. Обеспечение пользователей помещений коммунальными услугами: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), газоснабжение (при наличии), в том числе выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и иных необходимых для достижения целей настоящего договора организаций, а также заключение с ними договоров в интересах «Собственника(ов)», осуществление надзора и контроля за соблюдением этими организациями условий договора.

2.1.2. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества «Собственника(ов)» помещений в многоквартирном доме (перечень работ и услуг определен в Приложении № 2 к настоящему договору), а в случае принятия «Собственником(ками)» соответствующего решения - выполнение работ по капитальному ремонту в порядке и на условиях, определенных дополнительным соглашением к настоящему договору.

2.1.3. Вступление в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом «Собственников» помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах «Собственников» помещений при соответствующем решении «Собственников» и при согласии «Управляющей организации».

2.1.4. Представление интересов «Собственника(ов)» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных и надзорных органах.

2.1.5. Начисление, сбор и перерасчет платежей для «Собственника(ов)» за содержание, текущий ремонт общего имущества дома.

2.1.6. Проверка технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

Принятие по акту передачи и хранения технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов.

2.1.7. Прием и рассмотрение обращений, жалоб «Собственника(ов)» на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, на качество предоставляемых услуг.

2.1.8. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.1.9. Открытие и ведение индивидуальных лицевых счетов каждого собственника.

2.1.10. Реализация мероприятий по ресурсоснабжению.

2.2. **Управляющая организация в рамках настоящего договора не осуществляет техническое обслуживание:**

- металлических ограждений, шлагбаумов и других средств, ограничивающих доступ на территорию многоквартирного жилого дома;
- сети Интернет, сетей, размещенных в телефонной канализации, других телекоммуникационных сетей, размещенных операторами связи, коллективных антенн, телефонных кабелей, домофонного оборудования и т.д.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Управляющая организация» обязана:

3.1.1. Обеспечить предоставление «Собственнику(ам)» и пользователям жилых помещений коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, при условии встречного исполнения ресурсоснабжающими организациями своих обязательств по поставке коммунального ресурса, отвечающего параметрам качества, и после заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

3.1.2. Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества «Собственника(ов)» в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также другими нормативными актами, устанавливающими параметры качества оказания данных услуг при условии обеспечения «Собственниками» соразмерности размера платы за содержание и ремонт жилья объему, видам, периодичности услуг, которые предоставляет «Управляющая организация» с учетом требований Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290.

3.1.3. Осуществить открытие и ведение индивидуальных лицевых счетов каждого «Собственника».

3.1.4. Вести финансовый и бухгалтерский учет, в том числе начисление, сбор и перерасчет платежей «Собственника(ов)» помещений за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества «Собственника(ов)», оказываемые коммунальные и прочие услуги.

3.1.5. Вести расчеты с «Собственником(ами)» жилых помещений за оказываемые услуги с учетом предоставления им льгот в соответствии с действующим законодательством.

3.1.6. Готовить сметы и техническую документацию по ремонтным и эксплуатационным работам, по другим видам деятельности, предусмотренные настоящим договором.

3.1.7. Вести учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

3.1.8. Принимать меры по взысканию задолженности за невнесение платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.9. Обеспечивать учет договоров аренды, соглашений о совладении и прочих хозяйственных договоров в отношении помещений многоквартирного дома.

3.1.10. Осуществлять паспортно-регистрационный учет «Собственника(ов)» помещений.

3.1.11. Организовать работу по выдаче «Собственнику(ам)» помещения необходимых справок в пределах своих полномочий.

3.1.12. Информировать «Собственников» и пользователей жилых помещений об изменении размера платы за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги, о подрядных организациях, привлекаемых «Управляющей организацией» к выполнению работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных услуг, а также о других условиях предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

3.1.13. Обеспечивать оперативное прибытие аварийной службы для устранения аварий на системах санитарно-технического, инженерного и иного оборудования дома.

3.1.14. Своевременно информировать «Собственника(ов)» и пользователей жилых помещений:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также оперативно об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации;
- об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты ее введения.

Информирование осуществляется путем вывешивания объявления в подъездах и на информационных стендах многоквартирного дома и (или) в сети Интернет на сайте «Управляющей организации».

3.1.15. Принимать меры по устранению снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных услуг, а в случаях, если они произошли по вине «Управляющей организации», то в течение 3 (трех) дней устранить их.

3.1.16. В случае выполнения непредусмотренных договором работ производить их при условии платы по дополнительному соглашению сторон.

3.1.17. Рассматривать в течение 10 рабочих дней заявления «Собственника(ов)» и пользователей помещений, касающихся предоставления услуг по содержанию и ремонту помещений и коммунальных услуг, давать по ним ответы, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.1.18. В течение 10 рабочих дней рассматривать обращения «Собственника(ов)» и пользователей помещений, связанных с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг и реконструкции сантехнического оборудования.

3.1.19. Представлять «Собственнику(ам)» ежегодный отчет о выполнении настоящего договора, в том числе отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, в течение 3 месяцев с момента завершения отчетного года.

3.1.20. Осуществлять информационное взаимодействие с «Собственниками», в том числе по вопросам о режиме работы служб и подразделений УК, контактной информации, список ответственных лиц (сотрудников). Обеспечение режима доступности к информации через сеть Интернет, информационные стенды и другими способами.

3.1.21. Соблюдать режим защиты персональных данных Собственников с учетом положений Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 г.

3.2. «Управляющая организация» имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения «Собственником(ками)» своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. Самостоятельно привлекать в случае необходимости к выполнению работ по настоящему договору подрядные организации. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по обслуживанию многоквартирного дома, привлекать сторонние организации и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.3. Оказывать дополнительные платные услуги «Собственнику(ам)» и пользователям помещений в соответствии с Перечнем работ и услуг.

3.2.4. Осуществлять самостоятельный отбор и прием на работу обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению, определенными настоящим договором, а также в соответствии с трудовым законодательством РФ.

3.2.5. Требовать от «Собственника(ков)» оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором. В установленном законом порядке взыскивать сумму неплатежей и пеней за несвоевременную оплату услуг.

3.2.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине «Собственника».

3.2.7. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное с «Собственником(ками)» время работников «Управляющей организации», а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, электро-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время суток.

3.2.8. Отказать в выдаче справок и иных документов, а равно и любых пояснений и разъяснений лицам, имеющим задолженность перед «Управляющей организацией» за

содержание жилья и (или) коммунальные услуги в размере, превышающем 2-месячные начисления за услуги по содержанию жилья.

3.2.9. Предлагать и обеспечивать (в случае выраженного согласия) собственникам помещений в МКД (уполномоченным представителям, Совету МКД) участие в сдаче-приемке результатов работ (услуг) подрядных организаций и (или) организаций, оказывающих услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.10. Принимать меры по взысканию с собственников в многоквартирном доме задолженности по оплате услуг, при этом «Управляющая организация» вправе обратиться в суд, предъявить иск в суд по местонахождению многоквартирного дома (договорная подсудность).

3.2.11. Безвозмездно использовать нежилые (технические) помещения, относящиеся к общему имуществу «Собственников», для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

3.3. «Собственник(и)» обязан(ы):

3.3.1. Выполнять решения общих собраний «Собственников».

3.3.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничения использования, установленными ЖК РФ.

3.3.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом многоквартирного дома и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг (в части, не противоречащей ЖК РФ).

3.3.4. Содержать и поддерживать принадлежащее им помещение, санитарно-техническое и электрическое оборудование внутри помещений в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет ремонт внутри собственных помещений, соблюдать права и законные интересы других «Собственников», технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома.

«Собственники» помещений должны обеспечивать доступность к общему имуществу (инженерное оборудование), расположенному в помещении (квартира и т.д.), при проведении ежегодных плановых и аварийных осмотров общего имущества. В иных случаях все риски, связанные с причинением вреда имуществу «Собственника», иных «Собственников», третьих лиц в результате аварийных и иных нештатных ситуаций, несет «Собственник», не обеспечивший доступ к инженерному оборудованию, относящемуся к общему имуществу в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

3.3.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях «Управляющей организации».

3.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.8. Согласовывать в порядке, установленном «Управляющей организацией», установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

3.3.9. Своевременно вносить плату за содержание, ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

3.3.10. В случае если помещение «Собственника(ов)» оборудовано приборами учета потребления коммунальных услуг:

- обеспечивать доступ к приборам учета работникам «Управляющей организации» и обслуживающих подрядных организаций с момента вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям;
- нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;
- вести учет потребляемых коммунальных услуг;
- при выходе из строя прибора учета немедленно сообщить «Управляющей организации», а также сделать отметку в платежном и учетном документах;

3.3.11. Извещать «Управляющую организацию»:

- об изменении числа проживающих в течение 10 дней с момента соответствующего изменения, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, прибывших для временного проживания на срок свыше 90 дней;
- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия «Собственника(ов)», и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящих переустройстве и перепланировке помещений.

3.3.12. Обеспечивать доступ в помещения работникам «Управляющей организации» и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для проведения плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

3.3.13. Переустройство и перепланировку помещений производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.3.14. Не производить без письменного разрешения «Управляющей организации»:

- установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин, не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры;
- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам;
- нарушение существующей схемы поставки и учета коммунальных услуг.

3.3.15. Нести эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри принадлежащих им помещений.

3.3.16. Соблюдать права и законные интересы соседей, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора.

3.3.17. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее «Собственнику», дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.18. Не производить установку самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, строительство кладовок, тамбуров, уменьшать размер общего имущества путем самовольного устройства кладовок, переноса и разборки перегородок, переноса и устройства дверных проемов, установки любого другого оборудования с использованием общего имущества в отсутствии решения общего собрания «Собственников» многоквартирного дома об определении порядка пользования таким имуществом, в случае нарушения указанного условия договора «Собственник», нарушивший условия настоящего договора, самостоятельно несет административную ответственность.

3.4. «Собственник(и)» имеют право:

3.4.1. Самостоятельно, без согласования с другими «Собственниками» и «Управляющей организацией» владеть, пользоваться и распоряжаться своими помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными жилищным законодательством.

3.4.2. Собственники вправе принять решение о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающие организации согласно п. 7.1, ст. 155 ЖК РФ.

3.4.3. Предоставлять помещения в пользование, аренду или на ином законном основании физическим и юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

3.4.4. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством.

3.4.5. Обратиться в «Управляющую организацию» для ознакомления со всеми документами, связанными с управлением их многоквартирным домом, с учетом положения п. 3.2.8 настоящего договора.

3.4.6. Формировать фонды для непредвиденных неотложных работ за счет целевых средств, которые аккумулируются «Управляющей организацией» и учитываются отдельно от средств, поступающих в рамках текущих платежей по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

4. РАЗМЕР ПЛАТЫ (ЦЕНА ДОГОВОРА). ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ

4.1. На момент заключения договора цена включает в себя:

- плату за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома равна

экономически обоснованному размеру платы, определенному органом местного самоуправления г. Омска на соответствующий календарный год для муниципального жилого фонда. При этом учитывается степень благоустройства многоквартирного дома. «Стороны» определили, что размер платы может быть отличным от размера платы, утверждаемого органом местного самоуправления, при условии принятия решения на общем собрании «Собственников» об утверждении иного размера платы за содержание и ремонт с учетом предложений или мнений «Управляющей организации» с обязательным утверждением, путем принятия решения на общем собрании, структуры платы (перечень работ (услуг), периодичность их выполнения, стоимость), а также при условии экономического обоснования утверждаемого размера платы «Собственниками» самостоятельно либо путем привлечения специализированных организаций. Также «Стороны» определили, что конкретный перечень работ и услуг по настоящему договору определен в Приложении № 2 к договору. Иные работы и услуги, не указанные в Приложении № 2 к договору, не входят в обязанность «Управляющей организации». Понуждение к исполнению иных работ и услуг, в том числе со ссылкой на Приказ Госстроя России № 170 от 27.09.2003 г., не допустимы в части несоответствия Приказа с Приложением № 2 к настоящему договору;

- размер платы должен отвечать принципу соблюдения баланса интересов собственников и «Управляющей организации».

Утверждение собственниками размера платы за содержание и текущий ремонт, в случае отступления от порядка определения платы, равной экономически обоснованному размеру платы, определенному органом местного самоуправления г. Омска на соответствующий календарный год для муниципального жилого фонда, должно быть экономически обоснованным, а именно: утвержденный размер платы должен отвечать требованиям соразмерности с перечнем видов работ (услуг) и объемом и обеспечивать надлежащее содержания общего имущества МКД с учетом требований Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 и иных нормативных актов;

- платежи за коммунальные услуги, размер которых определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке, предусмотренном действующим законодательством.

При изменении тарифов на услуги «Стороны» руководствуются положениями п. 4.6 настоящего договора.

«Стороны» подтверждают, что иные условия, не определенные в настоящем договоре и установленные в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД…, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

4.2. Оплата производится на основании квитанции, способами, рекомендованными «Управляющей организацией» с учетом интересов и удобства «Собственников».

Обязанность по внесению платы возникает у «Собственника(ов)» с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме или после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи - для лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) (п. 6 введен Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ).

4.3. До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или управомоченные ими лица.

4.4. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний или оплате, учитываются «Управляющей организацией» по мере их выявления, путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности.

4.5. При выходе из строя прибора учета потребления коммунальных услуг оплата производится по утвержденным нормативам, но не ниже среднемесячного фактического потребления данной услуги за предыдущий период (12 месяцев).

4.6. При изменении по решению органов местного самоуправления или по решению органов по тарифному регулированию в период действия настоящего договора тарифов или платы за содержание и ремонт общего имущества дома, за коммунальные услуги заключения дополнительного соглашения «Сторон» о внесении соответствующих изменений

в договор не требуется. При расчетах за услуги по содержанию и ремонту общего имущества и за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы и плата с даты введения их в действие.

4.7. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору:

- плата вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем;
- при временном отсутствии «Собственника(ов)» или иных проживающих в помещении граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ;
- «Собственник(и)» и пользователи помещений, имеющие право на льготы и субсидии, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот.

4.8. Неиспользование «Собственником(ами)» помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения «Собственников» полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.9. При оплате «Собственником(ами)» и пользователями помещений ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг «Управляющая организация» участвует в расчетах, порядок и ведение которых установлен настоящим договором и договорами, заключаемыми «Управляющей организацией» с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

4.10. «Собственник(и)» несут ответственность за своевременность платежей пользователей помещений.

4.11. При принятии «Собственником(ами)» помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме стоимость соответствующих работ, утвержденная на собрании «Собственники(ов)» помещений, включается в цену договора на период выполнения таковых работ.

4.12. Услуги «Управляющей организации», оказываемые «Собственнику(ам)» и не предусмотренные настоящим договором, должны выполняться за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности «Сторон».

4.13. В случае принятия решения «Собственниками» о внесении платы за коммунальные услуги в порядке п. 7.1, ст. 155 ЖК РФ, Управляющая организация не вправе осуществлять расчеты с «Собственниками» за потребленные ресурсы.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

5.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера;
- надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины, неисполнения либо несвоевременного выполнения своих обязанностей по договору другой стороной договора.

5.3. В случае установления органами внутренних дел, другими компетентными органами факта проживания без регистрации, оформленной в соответствии с действующим законодательством, иного количества проживающих и невнесения за них платы за оказанные услуги, «Управляющая организация» вправе взыскать с «Собственника(ов)» жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

5.4. «Собственник(и)» жилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц «Управляющей организацией» или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед «Управляющей организацией» и третьими лицами.

5.5. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.6. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает «Стороны» от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор заключается сроком на 3 года и вступает в силу с даты, указанной в протоколе общего собрания «Собственников» многоквартирного дома.

6.2. Если ни одна из сторон за 1 месяц до окончания срока действия договора не заявит в письменном виде о его прекращении, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Договор может быть расторгнут досрочно только в случаях:

- по соглашению «Сторон». «Собственники» помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания «Собственников» помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если «Управляющая организация» не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

  Односторонний отказ «Собственников» помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств «Управляющей организацией» и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора. Договор считается досрочно расторгнутым, если «Собственники» помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное «Собственниками» лицо направило «Управляющей организации» уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения «Управляющей организацией» взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением «Управляющей организацией» своих обязательств, а также возместили убытки «Управляющей организации» в связи с досрочным расторжением договора;
- на основании решения суда;
- по инициативе «Управляющей организации» в случае, если имеется задолженность «Собственников» перед «Управляющей организацией» более 51% от суммы месячного начисления по жилым и нежилым помещениям дома;
- по инициативе «Управляющей организации», в случае принятия собственниками решения о размере платы с нарушением условий.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. В случае пользования жилыми помещениями лицами, не являющимися «Собственниками», а являющимися арендаторами, временными жильцами, иными категориями граждан, к данным лицам применяются положения настоящего договора, определяющие обязанности «Собственников».

7.2. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между «Сторонами» в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обстоятельства, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

7.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех «Собственников».

7.4. Все дополнения и изменения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора.

7.5. Настоящий договор составлен на листах в двух экземплярах, по одному для каждой стороны договора.

7.6. Споры, возникающие между «Собственником(и)» и «Управляющей организацией» в процессе реализации настоящего договора, решаются по соглашению «Сторон». При недостижении соглашения сторон спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.7. В случае прекращения у «Собственника(ов)» права собственности или иного вещного права на помещение в многоквартирном доме, настоящий договор в отношении прежнего «Собственника(ов)» такого помещения считается прекращенным, за исключением случаев, когда ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном

доме. У нового «Собственника(ов)» возникает обязанность присоединиться к настоящему договору путем его подписания.

7.8. В части, не урегулированной настоящим договором, «Стороны» руководствуются действующим законодательством.

7.9. Собственники дают свое согласие Управляющей организации на сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу третьим лицам, в частности ресурсоснабжающим организациям, для открытия и ведения лицевого счета, выполнения начислений и изготовления расчетных квитанций, счетов, доставку и предъявление указанных квитанций, счетов к оплате за нежилое помещение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

7.10. Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения:

- состав общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме (Технический паспорт на дом, Приложение № 1);
- перечень видов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2);
- периодичность и виды работ (Приложение № 3);
- акт границы ответственности (Приложение № 4).

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«Управляющая организация»	«Собственник»
ООО, УК, Берег	
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Берег» Юрид. адрес: 644011, г. Омск, ул. Крупская, д. 38,кв. 5 ИНН 5507245286, КПП 550701001 ОГРН 1145543004529 р/счет 40702810900311002039 Ф-л ГПБ (ОАО) в г. Омске к/счет 30101810800000000928 БИК 045279828, ОКПО 23876533	
Директор	Собственник
Рзаев Э.Г.	( )

Приложение № 2
к Договору № 54 от «18» 11 2016 г.

Виды работ по текущему ремонту общего имущества

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	Устранение неисправностей кровель
4. Оконные и деревянные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений (мест общего пользования)
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 (мест общего пользования)
7. Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях
8. Центральное отопление	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления (за исключением внутриквартирных)
9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализаций, горячего водоснабжения (за исключением внутриквартирных)
10. Электроснабжение и электротехнические устройства	Замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов
11. Вентиляция	Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции
12. Специальные общедомовые технические устройства	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда по регламентам, устанавливаемым заводом-изготовителем либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственным надзорным органом
13. Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, отмосток, ограждений и оборудования спортивных площадок и площадок для отдыха, площадок для контейнеров-мусоросборников

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Управляющая организация» _____

«Собственник» _____

Приложение № 3
к Договору № 5/м от «18» 11 2016 года
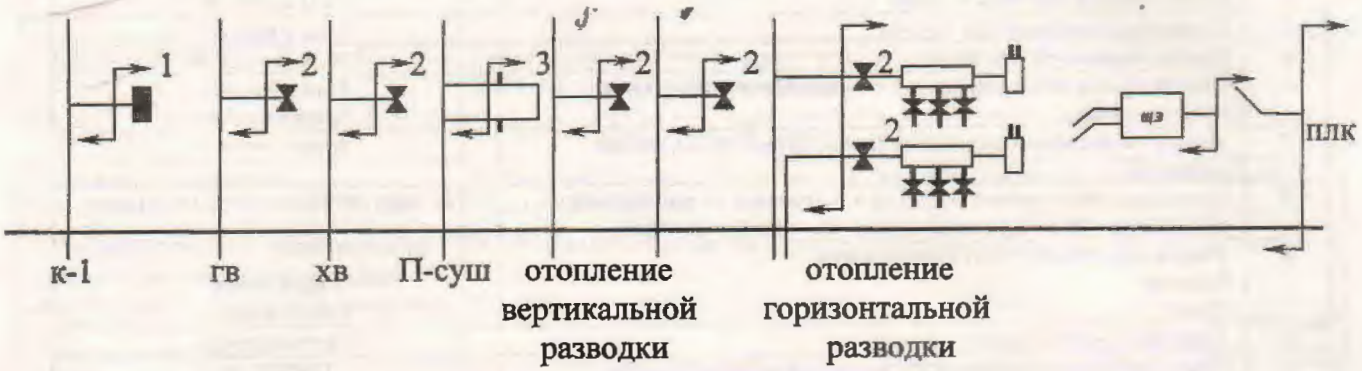
Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование работ/услуг	Периодичность
1	Дератизация	1 раз в месяц
2	Дезинсекция	По мере необходимости, по заявкам
3	Вывоз твердых бытовых отходов	7 раз в неделю
4	Вывоз крупногабаритного мусора	1 раз в неделю
5	Уборка земельного участка	1 раз в двое суток
6	Уборка мусора на контейнерных площадках – летний период в зимний период	7 раз в неделю 2 раза в неделю
7	Уход за зелеными насаждениями (покос травы, кронирование деревьев)	Летний период
8	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в инженерных системах, замена лампочек	По мере необходимости, по заявкам
9	Уборка помещений общего пользования Влажная Сухая	 1 раз в месяц 1 раз в неделю
10	Аварийное обслуживание	Круглосуточно
11	Обслуживание внутридомового газового оборудования (при наличии)	Постоянно
12	Комплексное обслуживание лифтов (при наличии)	Постоянно
13	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	При подготовке к сезонной эксплуатации
14	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка, техническое обслуживание дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	При подготовке к сезонной эксплуатации
15	Проведение текущего ремонта конструктивных элементов зданий и внутридомового инженерного оборудования	В сроки, установленные в соответствии с планом текущего ремонта общего имущества
16	Обеспечение сохранности и нормального функционирования общего имущества	Постоянно
17	Заключение договоров с третьими лицами в целях исполнения договора	Постоянно
18	Осуществление контроля над качеством услуг и работ подрядных организаций	Постоянно
19	Сбор платежей с нанимателей и собственников помещений	Постоянно
20	Взыскание задолженности по оплате за содержание и текущий ремонт и иные услуги	Постоянно
21	Хранение и ведение переданной технической документации	Постоянно
22	Работа с населением	Постоянно
23	Выполнение диспетчерских функций по приему заявок	Постоянно
24	Регистрационный учет граждан, выдача справок о составе семьи, с места жительства и др.	Постоянно
25	Взаимодействие с государственными и иными органами, организациями в целях договора	Постоянно
26	Планирование финансовых и технических ресурсов для их производства и реализации	Постоянно
27	Финансирование работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами	Постоянно
28	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества	Постоянно

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Управляющая организация» **«Собственник»**

Приложение № 4
к Договору № 5/12 от «18» 11 2016 г.



Условные обозначения

К-1	Канализация до первого раструба
ГВ	Горячая вода до первого запорного устройства
ХВ	Холодная вода до первого запорного устройства
П-суш	Полотенцесушитель до первого запорного устройства
Отопление	Отопление до первого запорного устройства или резьбы с разъемной муфтой
1	Первый раструб
2	Запорное устройство
3	Резьба с разъемной муфтой
ПЛК	Питающая линия квартир с прибором учета электроэнергии
ЩЭ	Щит этажный (лестничной клетки)
	Граница ответственности

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Управляющая организация» **«Собственник»**