

Договор управления многоквартирным домом

п.Ключи
года

«01» Апрель 2015

Мы, нижеподписавшиеся, собственники и иные владельцы жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: п.Ключи, ул.Березовая, № 19/2 действующие на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по указанному выше адресу (протокол № _____ от «31» 03 . 2015), в соответствии с п.3) ч.2 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации выбравшего в качестве способа управления домом «управление управляющей организацией», каждый из которых далее - «заказчик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЖКО «Ключи», далее - «исполнитель» в лице директора Капралова Виталия Александровича, действующего на основании Устава указанного общества и прав по должности, с другой стороны, вместе далее именуемые «стороны», руководствуясь главами 27, 28, 29, параграфами 1 и 2 главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ГК и ЖК РФ), заключили настоящий договор с множественностью лиц на одной стороне с субсидиарными обязательствами (далее – договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Заказчик поручает, а исполнитель принимает на себя обязанности по выполнению работ и оказанию услуг (далее – работ) по управлению (включая, в том числе, содержание (техническое обслуживание) и текущий ремонт общего имущества собственников помещений (далее – содержание и ремонт дома, общее имущество) в многоквартирном доме по адресу: п.Ключи Омского р-на, Омской обл. ул.Березовая № 19/2 в том числе земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (далее – дом) в объемах и границах, определенных техническим паспортом объекта и кадастровыми паспортами дома, и закрепленного за домом земельного участка, а также по предоставлению в помещения дома коммунальных и иных указанных в договоре услуг. Перечень данных работ и услуг может быть изменен только по письменному соглашению сторон. Выполнению подлежат те работы и услуги и в том объеме, которые в соответствующем объеме включены в состав платы за содержание и текущий ремонт на соответствующий финансовый год.
- 1.2. Заказчик обязуется оплачивать выполненные исполнителем работы в сроки, объемах и порядке, определенных договором. Исполнитель несет ответственность за выполнение работ и оказание услуг только в пределах фактически оплаченных заказчиком на финансовый лицевой счет дома средств и перечня заказанных работ и услуг.
- 1.3. Исполнитель является единственным лицом, уполномоченным заказчиком осуществлять указанные в договоре работы и услуги на период действия договора (кроме работ и услуг, осуществляемых в порядке, указанном в пункте 6.2. договора), обеспечивать реализацию решения вопросов пользования общим имуществом от имени и в интересах собственников в установленном законодательством и договором порядке.

2. Цена договора

- 2.1. Цена договора определяется ежегодно и устанавливается в размере годовой стоимости работ по содержанию и ремонту дома, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и предоставляются исполнителем, и выражается в сумме начисленных собственнику, нанимателю, иному владельцу или пользователю помещения, использующему помещение на законных основаниях (далее - пользователь), в течение месяца платежей за выполненные по договору работы и оказываемые услуги.
- 2.2. Сторонами установлен следующий порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения: плата за содержание и ремонт дома на весь период действия договора определяется равной размеру платы, определенной решениями органов местного самоуправления города Омска для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и выплачивается ежемесячно в равных суммах, если только общим собранием собственников

отходов для каждого собственника определяется исходя из имеющихся нормативов накопления бытового мусора.

2.3. При невыполнении отдельных работ или снижении их периодичности, объема либо качества размер платы за жилое помещение снижается на соответствующую величину в порядке, определенном федеральным и областным законодательством, муниципальными правовыми актами (далее – правовые акты) и договором.

3. Обязанности исполнителя

3.1. Выполнять работы по содержанию и ремонту дома согласно Приложениям №№1, 2 и 3 к договору (в том числе, круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, содержание общего имущества, включая земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом (далее – земельный участок), техническое обслуживание коммуникаций, технических помещений и устройств, включая лифты и приборы учета ресурсов, вывоз бытовых отходов, включая крупногабаритные), а также по предоставлению в помещения дома коммунальных и иных указанных в договоре услуг в объемах, сроки, порядке и с периодичностью, определенными законодательством и договором, путем надлежащего содержания и ремонта внутридомовых инженерных систем в установленных границах раздела эксплуатационной ответственности с поставщиками таких услуг пользователей помещений. К коммунальным услугам относятся: электроснабжение, теплоснабжение (отопление), горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализование), газоснабжение.

В случае отмены (признания утратившими силу) указанных в пунктах 3.2. и 4.7. документов либо внесения в них изменений, ухудшающих положение заказчика, исполнитель обязан осуществлять работы в порядке, определенном имевшейся на момент подписания договора редакцией перечисленных документов, если иное не согласовано с заказчиком письменно.

3.2. Обеспечивать качественное и своевременное выполнение порученных заказчиком работ (включая организацию выполнения устных и письменных заявок заказчика) в порядке, определенном постановлением Мэра города Омска от 12.02.02 №87-п «Об утверждении «Порядка выполнения ремонтных работ силами муниципальных предприятий жилищного хозяйства по заявкам населения» (кроме пунктов 4 и 5), нести материальную и иную ответственность за неисполнение или ненадлежащее (включая несвоевременное) исполнение условий договора в соответствии с законодательством и договором.

3.3. Обеспечить нормативное состояние и бесперебойное функционирование конструктивных элементов, систем санитарно-технического, инженерного и иного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности исполнителя в объеме установленных законодательством, техническими регламентами и договором норм:

- строительные конструкции – границей эксплуатационной ответственности исполнителя является внутренняя поверхность стен, пола, потолка помещения, оконные заполнения и внешняя входная дверь в квартиру (нежилое помещение), исключая указанные поверхности, оконные заполнения и двери;

- вентиляционные каналы, мусоропроводы с мусорокамерами – полностью;

- система отопления – от границ раздела эксплуатационной ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг, включая входную задвижку, узел управления, розливы и стояки до сочленения стояка с подводящей к приборам отопления трубой в помещении заказчика на подающей магистрали и от сочленения стояка с отводящей от приборов отопления трубой до границ раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг, включая выходную задвижку, на обратной магистрали при двухтрубной системе отопления, исключая указанные сочленения;

- система горячего водоснабжения – от теплового узла управления, включая теплообменник («бойлер») при его наличии, розлив и стояки, до сочленения стояка с подводящей к санитарно-техническим устройствам трубой в помещении заказчика, исключая указанное сочленение;

- система холодного водоснабжения - от границ раздела эксплуатационной ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг, включая входную задвижку, узел управления

(«рамку»), розливы и стояки до сочленения стояка с подводящей к санитарно-техническим устройствам трубой в помещении заказчика, исключая указанное сочленение;

- система водоотведения (канализования) – от сочленения стояка с отводящей от санитарно-технических устройств трубой в помещении заказчика (плоскость раструба тройника канализационного стояка), исключая указанное сочленение, до границ раздела ответственности дома с транспортировщиком стоков;

- система электроснабжения – от выходных зажимов прибора учета на общедомовом вводном распределительном шкафу (либо иной границе раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг), включая общедомовые сети полностью и сети, питающие электроприемники в помещениях собственников, до входных зажимов прибора учета электрической энергии в помещении заказчика, исключая указанные входные зажимы;

- система газоснабжения – только при наличии у исполнителя лицензии и участка эксплуатационной ответственности на сетях газоснабжения, в границах этого участка.

Участвовать в подготовке и совместно с представителем собственников подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников и имуществом исполнителя, а равно третьих лиц, включая гарантирующих поставщиков и транспортировщиков услуг, другие документы, связанные с техническим взаимодействием с гарантирующими поставщиками и транспортировщиками услуг.

3.4. Вести учет выполненных работ по содержанию и ремонту дома. Предоставлять заказчику по его требованиям (но не реже одного раза в календарном году) письменную и устную информацию, связанную с вопросами содержания и ремонта дома, а также сведения о размере полученной исполнителем платы и долгах (в целом по дому и по помещениям). По требованию заказчика знакомить его в рабочее время в помещении исполнителя с уставом исполнителя, за дополнительную плату изготавливать и заверять своей печатью копии указанных документов на бумажном носителе либо с оплатой только стоимости электронного носителя изготавливать их электронные копии. Без дополнительной платы по собственной инициативе или по поручению представителя собственников составлять дефектные ведомости на неисправности элементов общего имущества, в том числе для целей проведения текущего ремонта дома.

3.5. В течение трех месяцев с момента вступления в силу договора совместно с представителем собственников составить акт о состоянии дома по форме, определенной исполнителем, включая Схему земельного участка и иной придомовой территории, подлежащей уборке. Производить в утвержденные нормативными документами сроки не менее двух раз в год осмотры элементов зданий и инженерных сетей, а также не реже одного раза в неделю проверку санитарного и технического состояния дома. Обеспечивать оперативное устранение аварий и предаварийных ситуаций на системах санитарно-технического, механического, электрического и иного оборудования дома в части общего имущества собственников помещений в доме, локализацию аварийных ситуаций в доме (помещении) с прибытием аварийной бригады не позднее, чем в течение 45 минут (в ночное время – с 20 часов до 8 часов – в течение одного часа) после сообщения заказчика об аварии (предаварийной ситуации) в диспетчерскую (аварийно-диспетчерскую) службу исполнителя.

3.6. Участвовать в осуществляемых заказчиком проверках качества выполненных исполнителем работ. По собственной инициативе или по письменному обращению заказчика в течение одних суток после указанного обращения (при обращениях в общевыходные дни – в первый очередной рабочий день) составлять акты либо участвовать в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного либо несвоевременного предоставления услуг и(или) выполнения работ по содержанию и ремонту дома в объеме требований договора, а равно актов о причинении имуществу пользователя помещения ущерба вследствие залива помещения, аварий на инженерных сетях (в том числе вне границ ответственности исполнителя) с указанием конкретных фактических объемов повреждений. Акт составляется не менее, чем в трех подлинных экземплярах, один из которых передается заказчику.

- 3.7. Вести по установленной законодательством и договором форме учет выполнения работ по договору, статистическую, финансовую, бухгалтерскую и хозяйственную документацию. Осуществить открытие(создать) и ведение единого финансового лицевого счета(учета) на многоквартирный дом и индивидуальных финансовых лицевых счетов собственника (иного владельца) каждого помещения с раздельным учетом поступивших средств и расходов на содержание и ремонт дома.
- В срок до 17 числа следующего месяца предоставлять заказчику в лице представителя собственников (с получением в диспетчерской исполнителя) Акт о выполнении работ и оказании услуг по договору и их стоимости (далее – Акт) за прошедший месяц установленной исполнителем формы, который должен быть рассмотрен представителем собственников в течение трех суток с момента получения и подписан либо представлены письменные возражения по конкретным пунктам с указанием конкретных спорных сумм. После подписания Акта сторонами один его экземпляр остается у представителя собственников (который обязан по просьбе любого из собственников помещений разрешить последнему изготовить копию такого Акта), другой у исполнителя и является доказательством выполнения исполнителем работ по договору (основанием списания средств) за соответствующий период. Если представитель собственников по любой причине в течение пяти суток с момента получения от исполнителя Акта не представил исполнителю указанные выше письменные возражения по Акту (а равно если представитель собственников по любой причине не получил своевременно изготовленный исполнителем Акт до 25 числа следующего за отчетным месяца), Акт считается подписанным представителем собственников, работы считаются выполненными исполнителем (как основание списания средств). Представитель собственников вправе письменной доверенностью на какой-то период или постоянно уполномочить рассматривать и подписывать Акт(ы) другое лицо.
- По письменному требованию представителя собственников один раз в календарном году (но не ранее 01 февраля и не позднее 01 апреля следующего года) распространять по почтовым ящикам собственников помещений письменный отчет о выполненных работах по содержанию (техническому обслуживанию) и ремонту дома и расходовании полученных от заказчика средств по установленной исполнителем форме, а также при наличии такого поручения – направлять представителя исполнителя с доверенностью для отчета на общем собрании собственников помещений.
- 3.8. Осуществлять начисление и сбор платежей по договору (в том числе обеспечивать прием платежей наличными средствами в помещении исполнителя, а равно прием безналичных платежей с банковских счетов и почтовыми переводами), не позднее 20 числа текущего месяца предоставлять заказчику (непосредственно либо через представителя собственников) по указанному в договоре адресу(через почтовый ящик)квитанции для оплаты работ исполнителя(владельцам нежилых помещений – не позднее 10 числа текущего месяца – счет и счет-фактуру).
- 3.9. Информировать заказчика и представителя собственников письменно путем распространения информации по почтовым ящикам об изменении размеров платы за содержание и ремонт помещения для данного дома не позднее, чем за тридцать суток до даты, с которой осуществляются эти изменения, кроме случаев, когда изменения происходят по решению собрания (в последнем случае информирование заказчика может проводиться исполнителем в более сжатые сроки либо возлагается на представителя собственников).
- 3.10. В определенные правовыми актами и договором сроки уведомлять заказчика и представителя собственников о предстоящих отключениях, испытаниях инженерных сетей, изменениях в графиках, сроках, качестве подаваемых через обслуживаемые исполнителем сети коммунальных ресурсов, изменениях порядка и условий содержания и (или) ремонта дома путем размещения информации на стендах возле каждого из подъездов дома (или внутри подъездов по усмотрению исполнителя) либо путем передачи телефонограммы представителю собственников.
- 3.11. При наличии письменного поручения заказчика совместно с представителем собственников произвести инвентаризацию имеющейся у исполнителя документации на дом, принять возможные меры к истребованию и оформлению недостающих материалов (с оплатой за счет заказчика), хранить, в установленные законодательством сроки обновлять технический паспорт и иную

правовую и техническую документацию на дом (включая инженерное и иное оборудование, сети и объекты благоустройства на земельном участке) и договоры с третьими лицами, связанные с содержанием (обслуживанием) и ремонтом дома. По требованию заказчика знакомить последнего с указанной документацией, сообщать технические характеристики конструктивных элементов и инженерных сетей дома (при наличии соответствующей документации), изготавливать за дополнительную плату и заверять печатью исполнителя копии указанной документации, без дополнительной оплаты со стороны заказчика устранить выявленные заказчиком либо уполномоченными государственными органами недостатки (нарушения) в ведении указанной документации за период действия договора. При расторжении договора по инициативе любой из сторон без дополнительной оплаты передать представителю собственников (а при отсутствии такового или его уклонении от получения документации – нотариусу на хранение с оплатой за счет средств заказчика) всю правовую и техническую документацию на многоквартирный дом и копии иной, письменно оговоренной сторонами, документации, связанной с состоянием дома и финансовыми взаиморасчетами.

3.12. По письменному поручению заказчика определять необходимость выполнения работ по капитальному и иному ремонту дома и вносить предложения собранию. После письменного согласования с представителем собственников составлять план текущего ремонта на календарный год. По поручению представителя собственников без дополнительной оплаты осуществлять подготовку предварительной технической и правовой документации (акт осмотра объекта, проект договора с подрядчиком), технический надзор и контроль за ремонтными работами, проводимыми третьими лицами по договорам, которые составлялись с участием или с письменного согласия исполнителя (капитальный ремонт дома, спецработы и т.п.).

Заказчики из числа собственников помещений в доме несут полную ответственность за состояние общего имущества (полностью или в соответствующей части), возможное возникновение аварийных ситуаций и их последствия, если исполнитель письменно уведомил представителя собственников о необходимости капитального или иного ремонта дома либо отдельных его конструктивных элементов, инженерных сетей, другого оборудования, но собственниками в разумные сроки не принято решение о проведении ремонта общего имущества, приобретении необходимого оборудования, инвентаря.

3.13. Через представителя собственников согласовывать с заказчиком кандидатуры работников исполнителя, непосредственно осуществляющих обслуживание дома (уборщицы, дворника, мусоропроводчика (рабочего по комплексной уборке) при их приеме на работу и увольнении, а также премирование данных лиц за работы на доме. Своевременно осуществлять переобучение персонала для работы с новыми материалами, деталями, приспособлениями и оборудованием.

3.14. В случае включения расходов по проведению инвентаризации в плату за работы исполнителя обеспечивать проведение плановой (внеплановой) инвентаризации дома.

3.15. За дополнительную плату осуществлять дополнительные работы, не указанные в договоре (далее - платные услуги), включая приобретение по заявкам заказчика за дополнительную плату деталей и материалов, необходимых при выполнении платных услуг.

3.16. Разместить в определенном собранием доступном для собственников и иных пользователей помещений месте и в помещении исполнителя стенд с перечнем работ, выполняемых в счет платы за содержание и ремонт дома, и перечень основных работ, выполняемых за дополнительную плату, с расценками на последние виды работ, а также номера телефонов диспетчерской и аварийных служб и должностные инструкции персонала, непосредственно обслуживающего дом. В письменной форме согласовывать с представителем собственников перечень, стоимость, содержание, сроки и порядок оплаты предлагаемых исполнителем (либо производимых исполнителем по решению собрания) работ по ремонту общего имущества.

3.17. Организовать работу по выдаче пользователям помещений справок, копий актов и иных документов в пределах полномочий исполнителя за дополнительную оплату, а также заверение заказчику и иным перечисленным в договоре лицам за дополнительную оплату доверенностей в предусмотренных законодательством случаях.

- 3.18. Осуществлять прием, регистрацию и рассмотрение обращений заказчика и личный прием заказчика в порядке, определенном исполнителем. Претензии и иные жалобы заказчика на действия (бездействие) исполнителя подлежат рассмотрению по существу, если они получены (зарегистрированы) исполнителем в месячный срок с момента, когда заказчик узнал или должен был узнать о нарушении его прав, кроме случаев, когда правовыми актами определен иной срок. Рассматривать оформленные в установленном исполнителем порядке обращения заказчика о согласовании работ, указанных в пунктах 4.10, 4.12, 4.13 договора, не позднее десяти рабочих дней с момента регистрации указанного обращения и после поступления платы за выдаваемые технические условия.
- 3.19. До начала работ в письменной форме согласовывать с представителем собственников посадку, рубку и кронирование насаждений, дополнительное размещение, а равно демонтаж участков сетей (летний водопровод и т.п.) и конструктивных элементов, вынос (вывоз) из дома, включая земельный участок, любых материальных ценностей (кроме принадлежащих исполнителю), включая скамьи, ограждение, контейнеры, урны, иное оборудование, инвентарь, металлический лом.
- 3.20. По собственной инициативе и на основании сообщений заказчика либо третьих лиц принимать меры по недопущению проникновения в дом (включая земельный участок) посторонних лиц, включая работников любых организаций (кроме органов безопасности и правопорядка, исполнителя и организаций, работающих в порядке, определенном договором), в том числе монтажных предприятий по размещению рекламоносителей, информационных щитов, объектов связи и информатики, а также рубщиков зеленых насаждений, совместно с заказчиком или самостоятельно принимать меры к их выдворению, демонтировать самовольно установленные рекламоносители, информационные щиты, объекты связи и информатики.
- 3.21. Не нарушать имеющиеся схемы учета потребления коммунальных услуг, не совершать действий, связанных с нарушением пломбирования общедомовых и индивидуальных (квартирных) приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и схемы учета, а равно демонтажем данных приборов, не присоединяться без письменного разрешения представителя собственников к внутридомовым инженерным системам, не присоединять субабонентов к находящимся во владении заказчика сетям подачи коммунальных услуг, обеспечить занимаемые исполнителем технические помещения дома приборами учета электрической энергии и воды (при ее наличии).
- 3.22. Ежегодно в срок до 01 декабря текущего года представлять заказчику предложения по проведению текущего ремонта и размеру платы за работу исполнителя со сметой экономически обоснованных затрат на содержание и ремонт дома по видам работ, в срок до 01 апреля следующего года - информацию и сведения, указанные в пункте 3.4. договора (за предшествующий год).
- 3.23. Исполнять иные обязанности, предусмотренные для исполнителя правовыми актами, нормативно-техническими документами и договором. Не являются виновными действия исполнителя в случае выполнения им решения собрания либо поручения представителя собственников, принятых (данных) в пределах договора.

4. Обязанности заказчика

- 4.1. Не позднее 19 часов по омскому времени последних суток расчетного месяца (для владельцев нежилых помещений - до 20 числа расчетного месяца) оплачивать работы исполнителя в объеме, порядке и на условиях, определенных договором. Дееспособные лица, проживающие в принадлежащем собственнику помещении, несут солидарно с собственником помещения ответственность (включая материальную) в части оплаты услуг исполнителя, даже если в договоре (соглашении) между собственником и этими лицами указано иное.
- 4.2. Дополнительно к установленному размеру платы оплачивать исполнителю вывоз строительного мусора при проведении текущего и капитального ремонта находящегося во владении заказчика помещения либо в установленные законодательством сроки осуществлять вывоз данного мусора самостоятельно.
- 4.3. Своевременно лично либо через представителя собственников сообщать исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию заказчику услуг в рамках договора,

включая аварийные ситуации в занимаемом помещении, в доме или на земельном участке, а также о лицах, находящихся в черте п.Ключи (с указанием телефонов и адресов), имеющих доступ в помещение в период отсутствия владельца помещения (либо свои телефоны и адреса почтовой и иной связи в черте города Омска). При выезде из помещения на срок более одних суток перекрывать все вентили на подводящих трубах холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, отключать от сети электропотребителя (кроме холодильных устройств). В случае несоответствия предоставленных данных либо неосуществления указанных выше действий, и несвоевременного обнаружения (исправления) по этой причине аварийной (предаварийной) ситуации ответственность за повреждение общего имущества дома, убытки исполнителя и третьих лиц несет заказчик.

4.4. С целью осуществления исполнителем предусмотренных федеральным законодательством и договором полномочий по паспортно-регистрационному учету при отсутствии у исполнителя к моменту вступления в силу договора копии правоудостоверяющего документа на принадлежащее собственнику помещение, в разумный срок представить исполнителю указанный документ (для снятия копии) или его нотариальную копию. При дальнейшем переходе права собственности на помещение (включая наследование и приватизацию помещения) предоставлять исполнителю соответствующие правоудостоверяющие документы. В письменной форме извещать исполнителя об изменении числа и (или) состава проживающих в помещении лиц (в том числе временно проживающих лиц, прибывших на срок свыше 45 суток), о прекращении права на компенсации и (или) льготы, а равно сообщать полные реквизиты организации и данные о руководителях использующего помещение юридического лица, в течение десяти суток с момента соответствующего изменения.

4.5. Не препятствовать представителю собственников в передаче исполнителю ключей от нежилых помещений в доме, являющихся общим имуществом (подъезд, чердак, подвал, щитовая и т.п.) и предоставить исполнителю право ограничивать доступ любых лиц, включая собственников помещений в доме (кроме представителя собственников), в данные нежилые помещения с целью недопущения аварийных ситуаций, хищения, уничтожения или повреждения оборудования.

4.6. Не препятствовать представителю собственников в допуске исполнителя в жилые и нежилые помещения дома, в том числе, при аварийных ситуациях (в том числе создающих угрозу нанесения ущерба помещениям, принадлежащим иным собственникам), вызывая в необходимых случаях специальные службы и работников органов внутренних дел. В согласованное с исполнителем время (при предаварийных или аварийных ситуациях - в любое время суток) обеспечить доступ исполнителя (а равно работников государственных и муниципальных органов контроля и надзора, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло-, электро-, газо-, водоснабжения, канализования, пожаротушения) в принадлежащее заказчику помещение, к оборудованию с целью ликвидации аварий, проверки состояния, работоспособности и ремонта проходящих через это помещение общедомовых систем и оборудования (стояков, вентканалов и т.п.), снятия показаний приборов учета ресурсов, а также контроля за соблюдением договора заказчиком. При этом работник исполнителя обязан иметь при себе и по первому требованию предъявить заказчику в развернутом виде удостоверение личности с указанием принадлежности к исполнителю.

Пользователи помещений, не обеспечившие выполнение требований настоящего пункта договора, несут материальную и иную ответственность перед исполнителем и третьими лицами за убытки и иной вред, причиненные вследствие невыполнения вышеуказанной обязанности.

4.7. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства России от 21.01.2006г. №25 (в том числе, и после отмены их действия как правового акта), не нарушать права других пользователей помещений в доме, в том числе не производить никаких работ, связанных с нарушением тишины и покоя, в период с 22 часов до 8 часов утра, не допускать курение в доме в помещениях общего пользования. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих данное помещение, принадлежащее собственнику или иному владельцу, дееспособных граждан (представителя юридического лица) с названными Правилами и условиями договора. Указанные граждане (юридические лица) несут в

полном объеме обязанности, определенные настоящим договором, если иное не установлено законодательством либо заключенным в письменной форме договором (соглашением) такого лица с собственником (иным владельцем) помещения. Исполнитель за контроль за соблюдением названных Правил не отвечает.

- 4.8. Выполнять предусмотренные правовыми актами, нормативно-техническими документами и договором санитарно-технические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования. Поддерживать в чистоте и исправном состоянии находящееся в его владении помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное в нем, обеспечивать их сохранность и ремонт. При обнаружении неисправностей помещения и (или) санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать исполнителю и (или) в иные аварийные службы. Перед началом отопительного сезона за счет собственных средств утеплять окна и двери, выносить бытовые отходы только в специально определенные исполнителем оборудованные места, не размещать принадлежащее заказчику имущество в помещениях, являющихся общим имуществом, без письменного разрешения собрания или представителя собственников. Собственники помещений в доме несут установленную законодательством ответственность за нарушения противопожарных, санитарных, антитеррористических и иных требований законодательства, уполномоченных контрольно-надзорных органов, если только соответствующее нарушение не вызвано неправомерными действиями исполнителя.
- 4.9. Не проникать в технические помещения, в которых находятся общедомовые узлы управления и учета коммунальных услуг, не осуществлять самостоятельно (а равно с участием третьих лиц) включение и отключение любых кранов, задвижек, кнопок и других управляющих устройств на общедомовом оборудовании, не совершать иных действий (не допускать бездействия), приводящих к отключению многоквартирного дома либо его части от сетей подачи коммунальных ресурсов (кроме аварийных ситуаций). Ответственность за последствия этих действий лежит на заказчике.
- 4.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета потребления коммунальных услуг, не совершать действий, связанных с нарушением пломбирования и (или) повреждением общедомовых и индивидуальных (квартирных) приборов учета, искажением их показаний, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и схемы учета, а равно демонтажем данных приборов, не присоединяться без письменного разрешения исполнителя (а равно с нарушением определенной исполнителем схемы подключения, в частности – подключаться в обход приборов учета) к внутридомовым инженерным системам, не присоединять субабонентов к находящимся в его владении сетям подачи коммунальных услуг, не привлекать к работам на инженерных сетях в принадлежащем заказчику помещении никаких лиц без предварительного письменного согласования с исполнителем.
- 4.11. Не устанавливать, не подключать и не использовать приборы, оборудование и машины (включая индивидуальные приборы нагрева и (или) очистки воды) мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети из расчета на одну квартиру (нежилое помещение) (кроме случая, когда возможности данной сети не соответствуют имеющимся нормативам), а равно не имеющие технических паспортов, либо не отвечающие требованиям безопасности и (или) санитарно-гигиеническим нормам, не устанавливать самодельные электрические предохранительные устройства.
- 4.12. Не осуществлять без предварительного письменного согласования с исполнителем (путем получения за плату по расценкам исполнителя технических условий) переоборудование (перепланировку и (или) переустройство, техническое перевооружение), иные конструктивные изменения находящегося во владении заказчика помещения, общего имущества, внутренних инженерных сетей (в том числе, изменение места расположения, материала изготовления, сечения всего или части трубопровода), включая вырезание перемычек перед отопительными приборами, установку вновь (для приборов учета – равно замену имеющихся) приборов учета ресурсов, дополнительных секций приборов отопления, запорной и регулирующей арматуры (относительно

состояния на момент заключения договора), не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления как для улучшения циркуляции, так и для любых иных нужд.

- 4.13. В течение трех месяцев с момента вступления в силу договора получить письменное согласование представителя собственников и исполнителя на установленные ранее без письменного согласования в установленном нормативными документами порядке на ограждающих конструкциях, крышах, других конструктивных элементах здания, являющихся общим имуществом собственников помещений в доме (далее – общее имущество), технические устройства (вентиляторы, кондиционеры, приемные и передающие спутниковые и иные антенны и т.п.) либо демонтировать их и не устанавливать на объектах общей собственности подобные устройства впредь без предварительного письменного согласования с представителем собственников и исполнителем (путем получения за плату по расценкам исполнителя технических условий установки и (или) подключения), не допускать отведения конденсатной воды от кондиционеров на ограждающие конструкции, оконные заполнения, а равно площадки перед входами в подъезды домов.
- 4.14. Не использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, а равно не использовать мусоропровод для транспортировки строительного и другого крупногабаритного мусора, ядовитых веществ, не сливать в него жидкие отходы без герметичной упаковки. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на земельном участке. Не содержать на балконах, лоджиях и в подвалах животных, птиц и пчел.
- 4.15. Не нанимать работников исполнителя для выполнения любых работ в принадлежащем собственнику помещении, а равно на объектах общего имущества собственников помещений в доме, без согласования с исполнителем. Не производить наличные расчеты за любые виды работ с работниками исполнителя, минуя кассу исполнителя или уполномоченного им письменно лица. За работы, выполненные в принадлежащем собственнику помещении любыми лицами без оплаты через кассу исполнителя с получением гарантийных документов, и их результаты исполнитель ответственности не несет – возможные убытки (ущерб) возмещает лицо, нанявшее данных работников на свой риск.
- 4.16. По приглашению исполнителя присутствовать при составлении и подписании актов и других документов по вопросам, регламентируемым договором (включая приемку представителем собственников у исполнителя работ по ремонту общего имущества), подписывать указанные акты и иные документы с письменным указанием возражений, если таковые имеются.
- 4.17. Не менее, чем за пять суток, через представителя собственников или лично оповещать исполнителя о проведении всех собраний, обеспечивать представителям исполнителя возможность участия в собраниях, по просьбе исполнителя предоставлять ему заверенную копию протокола собрания.
- 4.18. Принимать меры по недопущению проникновения в дом (включая земельный участок) посторонних лиц, включая работников любых организаций (кроме органов безопасности и правопорядка, исполнителя и организаций, работающих в порядке, определенном договором), в том числе монтажных предприятий по размещению рекламоносителей, информационных щитов, объектов связи и информатики, а также рубщиков зеленых насаждений, незамедлительно сообщать исполнителю и представителю собственников о появлении таких лиц.
- 4.19. Исполнять иные обязанности, предусмотренные для заказчика правовыми актами, нормативно-техническими документами и договором, в том числе содействовать представителю собственников в недопущении нарушения владельцами и иными пользователями помещений и третьими лицами обязательств, изложенных в пунктах 4.9, 4.10, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14, 4.15 договора.

5. Права заказчика

- 5.1. Получать от исполнителя своевременные и качественные работы по содержанию (техническому обслуживанию) и ремонту общего имущества в объеме и сроки, установленные договором.
- 5.2. Путем проведения общего собрания собственников помещений в доме избрать представителя собственников помещений, уполномоченного представлять интересы собственников по вопросам, связанным с исполнением договора – председателя совета дома или иное лицо (в тексте договора – представитель собственников), передав ему часть полномочий во взаимоотношениях с

исполнителем и третьими лицами в рамках договора, а также обязанность хранить принадлежащий заказчику экземпляр договора в случае, если договор подписывается путем подписания одного документа всеми или большинством собственников помещений.

- 5.3. Через представителя собственников участвовать в планировании исполнителем работ в пределах, определенных договором. Контролировать и осуществлять приемку работ от исполнителя в согласованных сторонами формах и сроки лично либо через представителя собственников.
 - 5.4. Через представителя собственников согласовывать кандидатуры работников исполнителя, непосредственно осуществляющих обслуживание дома (дворника, мусоропроводчика, уборщицы) при их приеме на работу и увольнении, а также премирование данных лиц за работы на доме.
 - 5.5. Поручить исполнителю за определенную исполнителем дополнительную плату осуществление дополнительных работ, не указанных в договоре, включая приобретение по заявкам заказчика деталей и материалов, необходимых при выполнении платных услуг, а также включение в объем убираемой территории дополнительных площадей, не входящих в земельный участок.
 - 5.6. Знакомиться в рабочее время (кроме общевыходных дней недели) в помещении исполнителя с учредительными документами исполнителя, техническим паспортом и иной технической документацией на дом, за дополнительную плату по расценкам исполнителя заказывать копии указанных документов.
 - 5.7. При наличии технической возможности после получения письменного согласования исполнителя устанавливать вновь (заменять) общедомовые и для отдельных помещений приборы учета ресурсов, кондиционеры, спутниковые антенны, осуществлять конструктивные изменения трубопроводов и иные действия, указанные в пунктах 4.10, 4.12 и 4.13 договора.
 - 5.8. В случаях, когда оплата коммунальных и(или) иных услуг производится по единой квитанции исполнителя, требовать от исполнителя перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных и иных услуг (при их расчете исходя из нормативов потребления, без применения приборов учета) за период временного отсутствия (на срок более пяти суток) одного, нескольких или всех пользователей помещения, находящегося во владении заказчика, при условии своевременного предоставления исполнителю подлинников подтверждающих отсутствие документов, предусмотренных законодательством и договором.
 - 5.9. Требовать от исполнителя перерасчета платежей за неоказание либо некачественное (включая несвоевременное или неполное) оказание услуг и производство работ, предусмотренных правовыми актами и договором, при наличии соответствующего акта и вины исполнителя, а равно компенсации стоимости выполненного за свой счет ремонта (иных работ), если выполнение данного ремонта (работ) являлось обязанностью исполнителя и не было им исполнено.
 - 5.10. Через представителя собственников требовать и получать от исполнителя не реже одного раза в календарном году (но не ранее 01 февраля следующего года) письменный отчет о выполненных работах по содержанию (техническому обслуживанию) и ремонту дома и расходовании полученных от заказчика средств в пределах, определенных договором по установленной исполнителем форме. Требовать от исполнителя составления и подписания акта сверки расчетов по договору один раз в течение календарного года, а также в течение года при отчуждении принадлежащего заказчику помещения.
 - 5.11. При сдаче находящегося в собственности помещения в аренду (иной вид пользования) поручить арендатору (иному пользователю) производить оплату за содержание и ремонт помещения и (или) коммунальные услуги полностью или частично, однако и в этом случае действуют требования пункта 4.1 договора.
 - 5.12. На основании соответствующего решения собрания расторгнуть договор в одностороннем порядке в случаях неприступления исполнителя к работе в течение месяца от указанного в договоре срока вступления договора в силу, неисполнения или систематического некачественного исполнения им обязательств по договору, что установлено не менее, чем тремя двухсторонними актами, предупредив исполнителя в письменной форме не менее, чем за два месяца и оплатив фактически выполненные работы по договору.
- Отказаться от исполнения договора в порядке и при условиях диспозиции п.8.2. ст.162 ЖК РФ, при этом действие договора прекращается через шесть месяцев с момента получения

исполнителем уведомления заказчика о проведенном собрании с приложенным протоколом собрания.

5.13. Осуществлять иные права, предусмотренные для заказчика правовыми актами и договором.

6. Права исполнителя

- 6.1. В пределах полномочий, определенных правовыми актами и договором, принимать самостоятельные оперативные решения о порядке, способах, условиях осуществления работ по договору и численности необходимого для этого персонала, в течение календарного года с учетом фактического поступления средств от заказчика и по дому в целом самостоятельно вносить межстатейные и внутростатейные изменения в смету расходов на содержание и ремонт дома (если только это не ведет к изменению размера платы за работу исполнителя). При аварийных ситуациях самостоятельно принимать решение о расходовании средств по статье «текущий ремонт» с уведомлением представителя собственников в течение суток. В случае невозможности принятия самостоятельного решения в силу отсутствия соответствующих полномочий в договоре сообщать об этом заказчику. Заказчик не имеет права вмешиваться в хозяйственную деятельность исполнителя.
- 6.2. Привлекать субподрядчиков для выполнения возложенных на исполнителя по договору работ без изменения размера платы для заказчика (кроме проведения работ, предусмотренных пунктами 7.1. и 7.3., 7.15.-7.19. договора, осуществляемых на средства заказчика, за осуществление которых как при проведении работ силами исполнителя, так и при привлечении субподрядчика, с заказчика берется дополнительная плата по расценкам исполнителя или привлекаемых субподрядчиков), осуществляя при этом контроль качества их работ.
- 6.3. Получать средства в счет возмещения расходов по предоставлению льгот, компенсаций, субсидий, скидок и иных выплат и преимуществ для отдельных категорий граждан (далее – льготы), установленных правовыми актами и договором.
- 6.4. Через своих представителей принимать участие во всех собраниях. В соответствии с п.2 ч.2 ст.6 Федерального закона №152-ФЗ, получать и обрабатывать персональные данные собственников и иных пользователей помещений в доме, включая данные о принадлежащих им помещениях.
- 6.5. С предварительным устным или письменным (по усмотрению исполнителя) предупреждением заказчика в согласованное время в присутствии заказчика или уполномоченного им лица осуществлять осмотр находящихся во владении заказчика помещений с целью проверки состояния и работоспособности проходящих через эти помещения общедомовых систем и оборудования (стояков, вентканалов и т.п.), снятия показаний приборов учета ресурсов, а также проверки соблюдения условий договора заказчиком, включая проверку соответствия представленных заказчиком сведений о количестве проживающих в помещении лиц.
- 6.6. По поручению заказчика или по собственной инициативе определять необходимость выполнения работ по ремонту дома и вносить предложения собственникам помещений в доме путем размещения информации в местах общего пользования в многоквартирном доме либо письменного информирования представителя собственников.
- 6.7. Вносить заказчику через представителя собственников предложения по эффективному использованию нежилых помещений в доме, ограждающих конструкций и (или) земельного участка с целью привлечения дополнительных финансовых средств с распределением этих средств между заказчиком и исполнителем в порядке, определенном договором.
- 6.8. С целью обеспечения заказчика необходимыми для всех или части собственников и иных пользователей помещений в доме прочими (помимо коммунальных) услугами (включая домофоны, телевизионные антенны, оптоволоконную связь, сети Интернет и т.п.), оказываемыми с использованием части общего имущества, создавать собственные подразделения в данной сфере либо заключать договоры с третьими лицами, в том числе, с прекращением действия имевшихся ранее договоров собственников помещений в доме с лицами, осуществляющими соответствующую деятельность в доме до заключения настоящего договора.
- 6.9. Один раз в год после предварительного уведомления заказчика путем размещения информации в местах общего пользования в многоквартирном доме либо письменного информирования представителя собственников в определенный исполнителем срок приостановить подачу в дом

горячей воды на период до 72 (семидесяти двух) часов без проведения перерасчета для подготовки узла управления системой отопления дома к эксплуатации в зимний период. Приостановить подачу в дом либо в некоторые помещения всех или отдельных коммунальных и иных услуг без предварительного уведомления заказчика в случаях возникновения либо угрозы возникновения аварийных ситуаций, стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устранения.

Приостановить подачу в помещения заказчика всех или отдельных коммунальных и (или) иных услуг с последующим уведомлением заказчика в случаях нарушения заказчиком требований пунктов 4.10, 4.11, 4.12, 4.13 договора, а также при получении предписания уполномоченных законодательством органов и (или) организаций.

- 6.10. Взыскивать с заказчика в установленном законодательством и договором порядке задолженность по оплате работ исполнителя по договору. Требовать от заказчика (а также от представителя собственников - на дом в целом) составления и подписания акта сверки расчетов по договору один раз в течение календарного года, а также в течение года при отчуждении принадлежащего заказчику помещения.
- 6.11. Принимать меры по привлечению к ответственности поставщиков услуг и иных лиц, виновных в причинении вреда (убытков) собственнику, иному пользователю помещения в доме и (или) его имуществу на основании доверенности, выданной лицом, которому (имуществу которого) причинен вред (убытки), либо в ином предусмотренном законодательством порядке, в том числе на основании настоящего пункта договора представлять интересы собственников в судах и прокуратуре по вопросам перерасчета за неоказанные (либо некачественно оказанные) коммунальные услуги за дом в целом.
- 6.12. Приостановить исполнение договора (кроме выполнения аварийных работ) при просрочке заказчиком оплаты по договору более, чем на один месяц от последнего срока внесения платы по договору.
- 6.13. В одностороннем порядке расторгнуть договор с заказчиком (а также с представителем собственников - на дом в целом) при неисполнении последним обязательств по договору, предупредив заказчика в письменной форме не менее чем за два месяца путем размещения информации в подъездах и (или) по почтовым ящикам.
- 6.14. Осуществлять иные права, предусмотренные для исполнителя правовыми актами и договором.

7. Расчеты по договору

- 7.1. Заказчик производит оплату исполнителю в рамках договора за содержание, включая содержание и обслуживание лифтов и вывоз твердых бытовых отходов, и ремонт дома, а также иные работы, предусмотренные законодательством и (или) договором. Находящиеся на финансовом лицевом счету дома средства, оплаченные заказчиком и не израсходованные в данном финансовом году, переходят на следующий финансовый год. В случае решения собрания и при наличии письменного согласования с исполнителем заказчик производит также по единой расчетной квитанции оплату всех или отдельных коммунальных и иных необходимых заказчику услуг. Во всех случаях оплата работ по содержанию и ремонту помещений и иного имущества, не относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме (включая квартиры (нежилые помещения кроме общедоступных технических помещений), санитарно-техническое и иное оборудование и инвентарь (раковины, ванны, унитазы, бачки, краны и т.п.), осуществляется вне рамок договора за счет средств владельца данного имущества.

Расчет годовой платы за работы исполнителя для конкретного собственника производится путем деления стоимости всех работ исполнителя в доме за год (цены договора) на общее количество квадратных метров общей площади помещений собственников в доме (выводится стоимость работ исполнителя на один квадратный метр) с последующим умножением на количество квадратных метров общей площади принадлежащего данному собственнику помещения. Расчет платы за вывоз мусора для владельцев нежилых помещений осуществляется отдельно с учетом имеющихся норм накопления бытовых отходов.

7.2. Размер оплаты всех работ исполнителя по договору с помесечной разбивкой определяется ежегодно собранием (если только ранее собрание не поручило это представителю собственников или группе лиц) по предложению исполнителя, а если исполнитель и заказчик не пришли к согласию о размере оплаты и(или) распределении ее по срокам внесения (либо собрание не проводилось, а равно проводилось без рассмотрения данного вопроса либо при отсутствии кворума) – то плата за работы исполнителя (за содержание и ремонт жилого помещения) на соответствующий год устанавливается в размерах, определенных решениями органов местного самоуправления города Омска для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, и выплачивается ежемесячно в равных суммах, а если такого акта до 25 декабря года, предшествующего году тарифного регулирования, не принято, то любая из сторон вправе уведомить другую сторону о прекращении действия договора с 00 часов 01 января следующего календарного года. Заключения дополнительного соглашения сторон о внесении изменений в договор (Дополнения к договору) не требуется, исполнитель применяет новые тарифы (размер платы) с даты их введения в действие соответствующим уполномоченным органом (собранием либо органом местного самоуправления). Вознаграждение председателю совета дома находится за пределами тарифа платы.

В случае, когда размер платы установлен собранием, обязанность уведомления заказчика лежит на представителе собственников помещений, а если принят муниципальный размер платы, то данная обязанность возлагается на исполнителя. Уведомление об изменении размера платы в любом случае осуществляется не позднее, чем 20 числа месяца, в котором плата начинает взиматься в измененном размере, путем размещения соответствующей информации в почтовых ящиках, а для исключения спорных ситуаций ответственное лицо получает не менее двух подписей жильцов дома под уведомлением.

В случае, если дополнительное изменение в размер оплаты необходимо внести в течение календарного года, такое изменение может быть осуществлено фактически только после принятия соответствующего решения собранием и письменного согласования с исполнителем.

В случае, если плата за работы исполнителя устанавливается в размере, определенном на соответствующий год муниципальными правовыми актами города Омска, и в период действия договора в течение календарного года происходит изменение размера платы (тарифа) за работы исполнителя и (или) иные услуги на основании решений уполномоченных законодательством органов государственной власти, органов местного самоуправления либо органов по тарифному регулированию, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении изменений в договор (Дополнения к договору) не требуется, исполнитель применяет новые тарифы с даты их введения в действие соответствующим уполномоченным органом, обязанность уведомления заказчика об изменении размера платы лежит на исполнителе.

7.3. Плата за коммунальные услуги производится по тарифам, устанавливаемым уполномоченными законодательством органами либо договором заказчика с соответствующим поставщиком коммунальных услуг. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается для заказчика в соответствии с федеральным законодательством исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном законодательством, муниципальными правовыми актами в порядке.

7.4. Расчетный период для оплаты работ исполнителя устанавливается в один календарный месяц. Каждый из пользователей жилых помещений оплачивает исполнителю не позднее 19 часов по омскому времени последних суток расчетного месяца средства в размерах, определенных договором (в зависимости от решения собрания ежемесячно равномерно либо в разных размерах), юридические и физические лица, являющиеся владельцами нежилых помещений, оплачивают данные работы исполнителя путем предоплаты до 20 числа текущего месяца включительно. Собственник помещения несет ответственность (включая материальную) за полноту и своевременность внесения оплаты всеми пользователями (включая нанимателей и арендаторов) данного помещения.

или всех пользователей помещения, находящегося во владении заказчика. Перерасчет при условии своевременного предоставления подлинников подтверждающих отсутствие указанных граждан документов, предусмотренных законодательством, осуществляет поставщик соответствующей услуги. Перерасчет производится в счет будущих платежей за соответствующий вид работ (услуг). Перерасчет платы за содержание и текущий ремонт дома в этих случаях не производится.

- 7.10. Неиспользование собственниками и (или) другими пользователями помещения (а равно отказ заказчика от пользования всем либо частью общего имущества в многоквартирном доме) не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт дома за этот период (а равно внесения ее в неполном объеме). Оплата за помещение, которое некоторое время пустовало после смерти заказчика до вступления в права наследника(ов) за этот период производится указанным(и) наследником(и) в соответствующих пропорциях между ними.
- 7.11. Работы не могут считаться не выполненными, если заказчиком (а в отношении общего имущества – представителем собственников) подписан Акт или акт приемки работ либо заказчик (представитель собственников) в течение пяти суток с момента получения от исполнителя Акта не представил исполнителю письменные возражения по Акту (в равно в срок до 25 числа следующего за отчетным месяца вовсе не получил своевременно подготовленный Акт у исполнителя). Акты составляются ежеквартально, а акты по приемке работ также по обращению любой из сторон – по итогам выполнения конкретных работ (установки дверей, ремонта конструктивных элементов здания, завоза песка, восстановления остекления и т.п.).
- 7.12. Льготы, компенсации, субсидии, скидки всех видов предоставляются жильцам дома только после предоставления исполнителю подлинников документов, оформленных в установленном законодательством порядке, и их копий (копии остаются у исполнителя).
- 7.13. Исполнитель совместно с представителем собственников обязаны контролировать правильность снятия показаний общедомовых приборов учета ресурсов. По письменному поручению представителя собственников исполнитель обязан заключить договоры с организациями, занимающимися снятием показаний, обслуживанием и ремонтом приборов учета ресурсов (либо осуществлять данную деятельность непосредственно самостоятельно), плата за данную услугу включается в расчет платы за содержание и ремонт жилого помещения отдельной дополнительной строкой.
- 7.14. В целях привлечения дополнительных средств исполнитель вправе после письменного согласования с представителем собственников от имени собственников помещений в доме (без проведения дополнительного собрания) заключать договоры о размещении на кровле, наружных стенах, в подъездах, на земельном участке и в(на) других объектах общей собственности собственников помещений в доме рекламоносителей, сооружений и сетей связи и информатики (Интернет, оптико-волоконная связь и т.п.), сдаче помещений в доме в аренду (пользование) и подписывать с этой целью любые документы в уполномоченных органах государственной власти и местного самоуправления, организациях, судах, а там, где обязательно необходимы личные подписи, личное представительство и (или) личная реализация иных полномочий собственников помещений – такое же право дано представителю собственников единолично от имени всех собственников без проведения дополнительно собрания. 80% от фактически полученной за месяц суммы дополнительных доходов размещаются на финансовом лицевом счете дома и расходуются по обоюдному согласованию представителя собственников и исполнителя, при этом в случае разногласий решающим является поручение заказчика, а 20% от указанной суммы остаются в собственности исполнителя и расходуются им по собственному усмотрению. Заказчик делегирует исполнителю право после письменного согласования с представителем собственников от имени собственников помещений в доме (без проведения дополнительного собрания) заключать (перезакключать, в том числе с изменением субподрядчика с учетом требований пункта 6.2. договора), договоры на оборудование всего или части дома домофоном, видеокамерой, охранными и(или) охранно-пожарными устройствами, приемными телеантеннами за счет средств заказчика, а также без взимания средств с заказчика – аналогичные действия в отношении рекламоносителей, сетей связи и информатики (Интернет, оптико-волоконная связь), в том случае, если к моменту

заключения договора такие объекты уже имелись на правовых основаниях или без на (в) многоквартирном доме.

7.15. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ, не предусмотренных договором, в отношении общего имущества (в том числе капитального ремонта дома), собственники помещений в доме определяют на собрании объем и согласовывают с исполнителем сроки проведения этих работ и размер дополнительной оплаты (если данные виды работ не предусмотрены в прейскуранте исполнителя) за их проведение. Оплата данных работ осуществляется на основании дополнительной квитанции, выставляемой исполнителем, по соглашению сторон может быть составлен отдельный договор. Исполнитель имеет право приступить к выполнению дополнительных работ только после полной оплаты этих работ, а если в оговоренный собранием срок оплата не произведена – произвести перерасчет оплаченных заказчиком средств в счет оплаты предусмотренных договором работ за следующий платежный период (в этом случае дополнительные работы не производятся).

В случае истечения нормативного срока эксплуатации всего или части общего имущества многоквартирного дома до заключения договора и отказа или уклонения собственников от принятия решения о ремонте общего имущества в данной части либо если такое решение собрания не реализовано (отсутствует финансирование) исполнитель не несет ответственности за качество работ и услуг по содержанию (техническому обслуживанию) и ремонту многоквартирного дома в этой части.

7.16. В случае возникновения необходимости проведения исполнителем дополнительных работ, связанных с ликвидацией последствий аварий и иных техногенных ситуаций, вызванных неправомерными действиями заказчика, невыполнением обязанностей, возложенных на заказчика законодательством и (или) договором, заказчик обязан оплатить указанные работы за счет собственных средств на основании отдельной квитанции, направляемой исполнителем.

7.17. Расходы по организации и проведению общего собрания собственников помещений (включая размножение документов) несет инициатор проведения данного собрания, если только представитель собственников не обратится письменно к исполнителю (предварительно или по решению собрания) о проведении данных расходов за счет средств, оплаченных заказчиком, и на финансовом лицевом счете дома на момент обращения имеются таковые средства.

7.18. В случае установления органами внутренних дел, другими уполномоченными законодательством и договором органами, организациями факта проживания в помещении без регистрации без внесения за их обслуживание платы, исполнитель вправе взыскать с заказчика дополнительно плату в размерах, определенных законодательством и договором (если плата за указанные работы исчислялась исходя из количества проживающих в помещении лиц).

7.19. В случае прекращения действия договора по любым иным причинам исполнитель производит сверку расчетов по договору, после чего в течение одного месяца исполнитель возвращает полностью сумму остатка денежных средств, находящихся на финансовом лицевом счете дома на момент прекращения действия договора на основании протокола собрания перечисляя их на счет указанного в протоколе лица, а равно заказчик в месячный срок от даты прекращения действия договора оплачивает исполнителю по отдельной квитанции средства в случае перерасхода средств на содержание и ремонт дома. Никакие иные расходы, связанные с досрочным прекращением действия договора (помимо расходов, следующих из обязательств, конкретно указанных в договоре), не компенсируются.

8. Общие положения

8.1. Договор составлен в простой письменной форме на _____ странице(ах) печатного текста (включая количество страниц в приложениях) в двух экземплярах, по одному для каждой подписавшей договор стороны, оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Датой заключения договора является дата проставления подписей сторон под договором, а если они ставили подписи в разные дни – то день, когда поставлена последняя подпись, необходимая для выполнения требований пункта 8.2. договора. Приложения являются неотъемлемой частью договора. Условия договора являются одинаковыми для всех владельцев помещений в доме (с учетом требований

пункта 2.2. договора). Один экземпляр подлинника протокола собрания, утвердившего условия договора, передается исполнителю одновременно с подписанным заказчиком текстом договора. В соответствии с требованиями ч.1 ст.161 ГК РФ, между исполнителем и собственниками помещений - юридическими лицами по обращению последних оформляются договоры полностью того же содержания, что и настоящий договор.

8.2. Договор считается подписанным (заключенным) заказчиком, если его подписали собственники помещений, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в доме либо их представитель(и) (с этого момента его действие распространяется также и на всех собственников помещений в доме, не подписавших договор по любым причинам, однако собственники помещений, в том числе, вновь вступившие в право собственности на помещение в доме, сохраняют право подписания договора в течение всего периода его действия), вступает в силу с этого момента и действует с 00 часов «___» _____ 201__ года до 24 часов «31» декабря 201__ года. Вне зависимости от причин прекращения действия договора, обязательства сторон по договору, возникшие в период действия договора, либо вытекающие из него (возникшие после прекращения действия договора) должны быть выполнены сторонами даже после того, как договор прекратил свое действие (в том числе при расторжении договора в одностороннем порядке). Окончание действия договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

Обязанность информирования пользователей помещений о подписании договора со стороны заказчика и о вступлении договора в силу путем размещения соответствующей информации в подъездах дома лежит на представителе собственников.

8.3. Все споры относительно взаимоотношений, определенных договором, разрешаются сторонами, подписавшими договор, по усмотрению иницилирующей стороны - путем переговоров, в случае не урегулирования спора – в судебном порядке.

Исполнитель не отвечает по обязательствам заказчика. Заказчик не отвечает по обязательствам исполнителя, которые возникли не по письменному поручению общего собрания или представителя собственников, данному в пределах прав по договору.

8.4. Если ныне действующие или вновь принятые правовые акты Российской Федерации, Омской области, решения судов, иные документы, дополнения к договору делают недействительными отдельные статьи (пункты) или иные фрагменты договора, остальная часть документа действует вплоть до прекращения действия всего договора.

Если после заключения договора будут приняты правовые акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные договором, права и обязанности сторон, продолжают действовать положения договора, за исключением случаев, когда в этих правовых актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключенных договоров. Принятия Дополнения к договору в этих случаях не требуется.

8.5. Весь текст договора обсужден сторонами совместно, сторонам понятен, трактуется одинаково. Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые могли быть приняты сторонами в отношении предмета договора, будь то в устной или письменной форме, до заключения договора, в части, в которой эти обязательства не соответствуют договору. Стороны подтверждают, что на момент подписания договора у них отсутствовали обязательства любого рода, которые могли бы послужить основанием для признания настоящего договора недействительным или повлечь для любой стороны дополнительные расходы.

8.6. Договором не регулируются плата за наем, за предоставляемые коммунальные ресурсы, осуществление капитального ремонта дома (кроме вопросов, указанных в договоре), а также иных работ и услуг (кроме перечисленных в договоре коммунальных услуг), в частности, пользования коллективными и индивидуальными спутниковыми телевизионными антеннами, проводной радиоточкой, телефонной связью всех видов, сетью «Интернет», установки и обслуживания системы сигнализации, домофонной связи, автоматических шлагбаумов и замков подъездных дверей, приборов учета коммунальных ресурсов.

Договор заключили и подписали:

Т.А. Деева / Деева Т.А.
«Заказчик»

Председатель совета многоквартирного дома
по адресу: Омская обл., Омский р-н., п.Ключи
ул.Березовая, 13/2

В соответствии с п.8.3. договора, договор
считается подписанным (заключенным)
заказчиком

«01» 04. 2015 года, поскольку к
данному сроку договор подписали владельцы
помещений общей площадью 1477,4
квадратных метров из общей площади
помещений в доме 1023,5 квадратных
метров, то есть более половины.

«01» Апреля 2015 года

«Исполнитель»

/ В.А.Капралов

Директор ООО «ЖКО «Ключи»

Место нахождения:

п.Ключи, 644516, ул.Березовая, д.14, кв.67

ОГРН 1135543015057, ИНН 5528210661,

КПП 552801001,

Р./счет № 40702810145000092151

ОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8634 СБЕРБАНКА

РОССИИ г. ОМСКА

к/счет 301018109000000000673,

БИК 045209673

«01» Апреля 2015 года



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, В ОТНОШЕНИИ
КОТОРОГО ОСУЩЕСТВЛЯЮТСЯ РАБОТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ В РАМКАХ ДОГОВОРА (статья
36 ЖК РФ)

1. Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир (нежилых помещений, кроме общедоступных технических помещений) 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 (технические подвалы), включая котельные, бойлерные.

2. Иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

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

4. 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).

5. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем грузовых и пассажирских, 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.

6. Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства (при его наличии, в границах и размерах по данным государственного кадастрового учета).

7. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и находящиеся в общей долевой собственности собственников помещений в доме объекты, расположенные в границах указанного в п.6 приложения №1 земельного участка (включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, площадки для хозяйственных целей и для выгула собак).

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

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

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

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, притирка пробочных кранов, набивка сальников, разборка, осмотр и очистка регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, проверка крепления трубопроводов).

1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, уплотнение сгонов, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, притирка пробочных кранов, установка ограничителей - дроссельных шайб, проверка крепления трубопроводов).

1.3. Устранение незначительных неисправностей в системе электроснабжения (смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей и патронов, проверка крепления и мелкий ремонт электропроводки с восстановлением поврежденных контактов, проверка работы и крепления наружных осветительных приборов, осмотр шкафов вводно-распределительных устройств).

1.4. Прочистка канализационного лежака.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек с восстановлением их работоспособности.

1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах с восстановлением их работоспособности.

1.7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов с восстановлением заземления и изоляции.

1.8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

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

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок (где они имеются).

2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы (при наличии письменного поручения заказчика с включением стоимости работ в состав платы).

2.3. Снятие пружин на входных дверях.

2.4. Консервация системы центрального отопления.

2.5. Мелкий ремонт и покраска оборудования детских, спортивных и хозяйственных площадок, ограждений газонов (в границах земельного участка дома).

2.6. Ремонт просевших отмосток.

2.7. Проверка температурно-влажностного режима в используемых подвальных помещениях.

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

3.1. Проверка состояния козырьков над подъездами (где они имеются).

3.2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, тамбурах.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.5. Проверка исправности и ремонт слуховых окон и жалюзи.

3.6. Расконсервирование, ремонт, регулировка и испытание системы центрального отопления.

3.7. Утепление бойлеров.

3.8. Утепление и прочистка наружной части дымовентиляционных каналов.

3.9. Ремонт либо замена неисправных дверей вспомогательных помещений.

3.10. Проверка состояния продухов в цоколе.

3.11. Установка пружин на входных дверях.

3.12. Ремонт и укрепление входных дверей.

3.13. Консервация поливочной системы.

4. Прочие работы, выполняемые по мере необходимости

4.1. Выполнение заявок по предотвращению и ликвидации аварийных и предаварийных ситуаций.

4.2. Регулировка и наладка системы центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения.

4.3. Регулировка и наладка системы вентиляции.

4.4. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

4.5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием, снятие показаний, профилактика и ремонт общедомовых приборов учета ресурсов (при наличии письменного поручения заказчика с включением стоимости работ в состав платы).

4.6. Озеленение земельного участка, уход за зелеными насаждениями (при наличии письменного поручения заказчика с включением стоимости работ в состав платы).

4.7. Удаление с крыш снега и наледи, очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

4.8. Уборка и очистка земельного участка и иной придомовой территории (при наличии поручения заказчика с включением стоимости работ в состав платы).

4.9. Содержание и ремонт мест складирования отходов, вывоз бытового мусора.

4.10. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.

5. Работы по управлению домом

5.1. Хранение и ведение технической, финансовой и иной установленной законодательством документации по многоквартирному дому.

5.2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию (техническому обслуживанию) и ремонту дома с подрядными организациями (лифтовое обслуживание, вывоз твердых бытовых отходов, обслуживание внутренних газопроводов и т.д.), осуществление контроля за качеством выполнения работ.

5.3. Заключение и выполнение договоров о порядке взаимодействия с поставщиками коммунальных услуг.

5.4. Начисление и сбор платы за работы исполнителя.

5.5. Осуществление регистрационного учета граждан, выдача копий финансовых лицевого счетов, справок в установленных законодательством случаях.

5.6. Информирование собственников помещений об изменении размера платы за работы исполнителя.

5.7. Подготовка предложений собственникам о проведении всех видов ремонта дома.

5.8. Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов, помещений и сетей в доме, подготовка дома к сезонной эксплуатации.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ДОМА

(работы выполняются только в отношении общего имущества собственников; в помещениях, принадлежащих собственникам, работы выполняются собственниками и иными пользователями указанных помещений самостоятельно либо с привлечением подрядчиков, вне рамок договора за отдельную плату)

1. Фундамент

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков, восстановление кирпичной кладки, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, ремонт и замена слуховых окон, участков водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции, восстановление кирпичной кладки вентиляционных шахт.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Лестницы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхнего этажа

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

8. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических и других общедомовых вспомогательных помещениях.

9. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности элементов системы электроснабжения здания, за исключением электроплит и других внутриквартирных устройств и приборов.

12. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

13. Мусоропроводы

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств, переоборудование камер под выкатные контейнеры.

14. Внешнее благоустройство

Оборудование вновь, ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования детских игровых, спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников, ограждений вокруг газонов и вокруг земельного участка в целом.

Примечание. Все работы оплачиваются по ценам исполнителя. По письменному согласованию сторон при наличии средств на лицевом счете дома могут проводиться иные работы, не указанные в перечне, в.т.ч. замена и восстановление элементов и частей элементов специальных общедомовых технических устройств (видеокамеры и т.п.), выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда.

И.А.И. / Деева Р.А.
«Заказчик»

Председатель совета многоквартирного дома
по адресу: Омская обл., Омский р-н., п.Ключи
ул.Березовая, 13/2

В соответствии с п.8.3. договора, договор
считается подписанным (заключенным)
заказчиком

«01» 09 . 2015 года, поскольку к
данному сроку договор подписали владельцы
помещений общей площадью 1477,4
квадратных метров из общей площади
помещений в доме 1023,5 квадратных
метров, то есть более половины.

«01» Апрель 2015 года

В.А.Капралов
«Исполнитель»
/ В.А.Капралов
Директор ООО «ЖКО «Ключи»

Место нахождения:

п.Ключи, 644516, ул.Березовая, д.14, кв.67

ОГРН 1135543015057, ИНН 5528210661,

КПП 552801001,

р/ П./счет № 40702810145000092151

ОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8634 СБЕРБАНКА

РОССИИ г. ОМСКА

к./счет 30101810900000000673,

БИК 045209673

«01» Апрель 2015 года

