Договор управления многоквартирным домом

г. Омск «01» апреля 2015 года

Мы, нижеподписавшиеся, собственники и иные владельцы жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Омск, ул. Заозерная, д. № 2, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по указанному выше адресу (протокол № 8/14 от «21» 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 «Управляющая компания «Управдом-7», далее – «исполнитель» в лице Генерального директора общества Лысанской Тамары Николаевны, действующей 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 и 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: г.Омск, ул.Заозерная, д. № 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 помещений в доме (далее – собрание) не принят и не согласован письменно с исполнителем в порядке, определенном пунктом 2.1. договора, иной размер этой платы либо ее выплата неравными суммами в течение года

(«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.

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. 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

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 электропотребители (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 21.01.2006 г. № 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

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

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.

Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (Госжилстройнадзор, Госпожнадзор, Роспотребнадзор, Ростехнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать собственников.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, по результатам исполнения предписаний составляется акт.

Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

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). Осуществлять контроль качества работ субподрядчиков.

6.3.Заключать договоры комиссии, агентские договоры или другие аналогичные договоры по поручению собственником помещений в многоквартирном доме.

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.

Расчет платы за вывоз мусора для владельцев нежилых помещений может осуществляться отдельно с учетом имеющихся норм накопления бытовых отходов.

7.2.Размер оплаты всех работ исполнителя по договору с помесячной 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).

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. Собственниками помещений принято решение о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги, действовавшего до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом, выборе управляющей организации.

Плата за коммунальные услуги для Собственника определяется в порядке, установленном ресурсоснабжающими организациями, и вносится Собственниками по платёжным документам соответствующей ресурсоснабжающей организации. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

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

7.9. Исполнитель не вправе делать перерасчет размера платы за отдельные виды коммунальных услуг (при их расчете исходя из нормативов потребления, без применения приборов учета) в случае временного отсутствия (на срок более пяти суток) одного, нескольких 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 трех суток с момента получения от исполнителя Акта не представил исполнителю письменные возражения по Акту .

Акты составляются ежемесячно, 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 строкой.

7.14. В целях привлечения дополнительных средств исполнитель вправе, при условии согласования с представителем собственников, 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 (перезаключать, 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.

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 «01» апреля 2015 года до 24 часов «31» декабря 2016 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 инициирующей обращение 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.

Приложение №1

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).

Приложение №2

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

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 лицевых 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.

Примечание. В указанный выше перечень входят также не указанные в настоящем Приложении работы (услуги), предусмотренные Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме") или актом, впоследствии их заменившим.

Приложение № 3

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