

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Омск

« 1 » 08 2018 г.

ООО «Фрегат», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Зименс Артура Генриховича, действующего на основании Устава, и собственники помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Омск улица 4 Железнодорожная дом 6, именуемые в дальнейшем «Собственники», вместе именуемые «Стороны», в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Цель настоящего договора – обеспечение комплексного оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, включающих в себя выполнение работ по обеспечению благоприятных условий проживания Собственников, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление Собственникам и членам их семей иных услуг, не запрещенных законом.

1.4. Управляющая организация по поручению Собственников организует и предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества (приложение № 1 к настоящему договору), подлежащий управлению, утверждается Собственниками помещений на общем собрании и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги, в пределах денежных средств, внесенных Собственниками в счет платы за содержание жилого помещения по настоящему договору.

1.5. Собственники помещений согласны на приобретение коммунальных услуг, в том числе, путем заключения управляющей организацией за их счет договоров (соглашений) с ресурсоснабжающими организациями, не запрещенных действующим законодательством.

1.6. Собственниками определен порядок внесения платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), обращение с твердыми коммунальными отходами - непосредственно ресурсоснабжающим организациям, оказывающим коммунальные

услуги. Внесение платы за коммунальные услуги, региональному оператору по обращению с твердыми бытовыми отходами признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного, либо муниципального жилищного фонда в данном доме, своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией.

Коммунальные услуги предоставляются потребителям непосредственно ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании соответствующих договорных отношений, сложившихся до даты заключения договора управления с ООО «Фрегат».

1.7. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо. В случае, если уполномоченное Собственниками лицо, не может исполнить свои обязательства (командировка, отпуск, болезнь и т.д.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно (до выбора нового уполномоченного лица) могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.8. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила подписанный акт или письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.9. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений за дополнительные средства собственников жилых помещений многоквартирного дома.

1.10. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежных средств поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченные в аванс платежи и денежных средств по неисполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации, направляются на текущий ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

1.11. При выполнении условий настоящего договора, Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским Кодексом, РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г., Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, в части взятых обязательств, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники поручают, а управляющая организация принимает на себя обязательство в течение определенного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Омск улица 4 Железнодорожная дом 6 (далее – многоквартирный дом); организовывать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и пользующихся помещениями в этом доме лицам, в том числе, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями за счет средств собственников помещений, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении № 2 к настоящему договору. Изменение данного перечня возможно решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством. К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов относятся замена или ремонт более 50% внутридомовых инженерных систем электро-,газо-, тепло-, водоснабжения, водоотведения («стояков» и «лежаков»), в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа); ремонт или замена лифтового оборудования, со сроком эксплуатации более 25 лет, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт; ремонт более 50% поверхности крыш; ремонт более 50% подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах; утепление, ремонт, заделка более 50% фасадов, межпанельных швов; восстановление системы и средств противопожарной защиты жилого дома: автоматических установок пожаротушения и сигнализации, установок системы противодымной защиты, системы дымоудаления из поэтажных коридоров, системы вытяжной противодымной вентиляции, системы оповещения людей о пожаре и управления эвакуации людей при пожаре, извещателей пожарной сигнализации, автоматической установки пожаротушения мусоропровода, системы противопожарных дверей, противопожарных и дымовых клапанов, защитных устройств в противопожарных преградах, противопожарного водопровода, наружных водопроводных сетей с пожарными гидрантами: первичных средств пожаротушения, системы молниезащиты (в высотных зданиях)

2.5. Собственники поручают Управляющей организации организовать и вести платежную систему любым способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.

2.6. Для исполнения договорных обязательств, Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о

наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные (техническая документация), необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

2.7. Собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая осуществлять обработку персональных данных, включая: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновления и изменения), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе, передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, организации для ведения начислений, обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ:

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора в течение 30 дней с момента его подписания;

3.1.2. В пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

3.1.4. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307.

С целью предоставления коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

3.1.5. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

3.1.6. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров.

3.1.7. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственником за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции – извещения не позднее 2 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.8. Информировать собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за пять дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

3.1.9. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

3.1.10. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

3.1.11. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;

3.1.12. Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет в соответствии с Приложением № 5 к настоящему договору о выполнении Договора за истекший год не позднее 30 дней до окончания отчетного года.

3.1.13. За тридцать дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора путем размещения отчета на досках объявлений, расположенных в местах общего пользования многоквартирного дома.

3.1.14. Передать по истечении тридцати дней, после прекращения настоящего Договора, техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в таком доме.

3.1.15. Подготавливать предложения Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение.

3.1.16. Подготовить предложения Собственнику о необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

3.1.17. Разрабатывать и реализовывать мероприятия по ресурсосбережению.

3.1.18. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов.

3.1.19. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника.

3.1.20. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления

собственные денежные средства в общее имущество с последующим их возмещением Собственником.

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

3.1.25. В случае, установления факта целенаправленного и преднамеренного засорения жильцами дома загрузочных клапанов и мусоросборных камер, управляющая организация вправе привлекать для очистки загрузочных клапанов и мусоросборных камер, третьих лиц, услуги которых, должны быть оплачены дополнительно, за счет денежных средств, направляемых на ремонт общедомового имущества.

3.1.26. Использовать нежилые помещения, расположенные в обслуживаемом доме, по своему усмотрению и в целях не противоречащих действующему законодательству

3.2.26. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Своевременно и полностью вносить плату Управляющей организации за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.1.2. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов.

4.1.3. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

4.1.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору.

4.1.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

4.1.6. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

4.1.7. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

4.1.8. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации,

представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей организации для ликвидации аварий – в любое время.

4.1.9. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

4.1.10. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

4.1.11. Уведомлять Управляющую организацию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней, с даты произошедших изменений.

4.1.12. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.1.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

4.1.14. Нести бремя расходов по содержанию и обслуживанию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим договором платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Внесение платы производится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе.

4.1.15. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки помещений, установленный действующим законодательством РФ.

4.1.16. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию. В законодательно установленные временные промежутки, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома, не нарушать нормальные условия проживания в других жилых помещениях.

4.1.17. Собственники нежилых помещений обязаны заключить договор на вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО) со специализированной организацией.

4.1.18. Не проникать в технические помещения, в которых находятся общедомовые узлы управления, ВРУ, приборы учета и т.д. не осуществлять

включение и отключение любых кранов, задвижек и других управляющих устройств на общедомовом оборудовании и сетях.

4.1.19. При избрании (переизбрании) Совета дома направить по адресу Управляющей организации протокол общего собрания собственников помещений, с указанием вновь избранного состава членов Совета многоквартирного дома (Председателя совета дома). Обеспечивать доступ к приборам Учета работникам Управляющей организации, обслуживающих подрядных организаций и ресурсоснабжающих организаций для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

В случае, если помещения Собственников оборудованы приборами учета потребления коммунальных услуг:

4.1.20. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации, обслуживающих подрядных организаций и ресурсоснабжающих организаций для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе.

4.1.21. Нести ответственность за сохранность индивидуальных приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

4.1.22. Самостоятельно вести учет потребляемых коммунальных ресурсов.

4.1.23. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену индивидуальных приборов учета

4.1.24. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

4.2. Собственник вправе:

4.2.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

4.2.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

4.2.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилье и коммунальные услуги.

4.2.4. Требовать от Управляющей организации составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

4.2.5. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в жилом помещении.

4.2.6. Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника.

4.2.7. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

4.2.8. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

4.2.9. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

4.2.10. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору путем заслушивания на общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома ежегодного отчета в соответствии с настоящим договором о выполнении Договора Управляющей организацией за предыдущий год.

4.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена настоящего Договора включает в себя стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме.

5.2. Стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений Собственников.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается на каждый последующий календарный год решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации, требований действующего законодательства Российской Федерации.

5.4. Размер платы за содержание жилого помещения составляет 19 рублей 80 копеек за 1 кв.м. общей площади помещения. Действие утвержденного размера платы распространено с момента заключения настоящего Договора сроком до 1 августа 2019 г.

5.5. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества на очередной календарный год, размер платы определяется Управляющей организацией самостоятельно на уровне размера платы, установленного органом местного самоуправления для домов соответствующего типа благоустройства.

5.6. Плата за содержание жилого помещения, а также за иные услуги вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа, следующего за истекшим, в соответствии с платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией, либо уполномоченным ею лицом. Порядок, форма и место внесения платежа определяются платежным документом.

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

5.8. Информацию об изменении оплаты Собственники получают самостоятельно через средства массовой информации, на сайте Управляющей организации, непосредственно в Управляющей организации, на оборотной стороне платежных документов или через объявления, размещенные в общедоступных местах жилого многоквартирного дома.

5.9. В случае принятия Собственниками решения об установке общедомового прибора учета коммунальных ресурсов, оплата за его установку и ввод в эксплуатацию производится Собственниками дополнительно. Плата за установку общедомового прибора учета осуществляется Собственниками по отдельной строке в платежном документе Управляющей организации, либо по отдельному платежному документу. С момента установки и ввода в эксплуатацию общедомового прибора учета коммунального ресурса размер оплаты за содержание и текущий ремонт общего домового имущества увеличивается на стоимость содержания указанного прибора исходя из действующих расценок и тарифов специализированных организаций с учетом расходов Управляющей организации.

5.10. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.11. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы

5.12. Собственникам предоставляются следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, отопление. Плата за коммунальные услуги производится по тарифам, устанавливаемым уполномоченными законодательством органами, либо договором исполнителя коммунальной услуги с соответствующим поставщиком коммунальных услуг. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается для заказчика соответствующим поставщиком коммунальных услуг, 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, порядке.

В случае изменения тарифов на коммунальные услуги, поставщик коммунальной услуги производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

5.13. Стоимость услуг по ремонту и содержанию внутриквартирного оборудования не включена в размер платы за содержание жилого помещения и оплачивается Собственниками отдельно, согласно прейскуранту платных услуг на основании отдельного договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным

вследствие непреодолимой силы или по вине собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

6.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за жилое помещение и/или ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги он уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. При этом Управляющая организация вправе требовать с Собственника компенсацию убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

6.5. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

6.7. Собственники в доме несут полную ответственность за состояние общего имущества (полностью или в соответствующей части), за возможное возникновение аварийных ситуаций и их последствия, если Управляющая организация должным образом уведомила представителя собственников о необходимости проведения капитального или иного ремонта дома, либо отдельных его конструктивных элементов, инженерных сетей, другого оборудования путем

вручения уведомления представителю собственников либо размещения информации на информационных стендах в общедоступных для пользователей местах (что является надлежащим извещением), но собственниками в разумные сроки не было принято решение о проведении общего имущества.

6.8. Собственник обязан соблюдать правила и нормы пожарной безопасности в соответствии с требованиями действующего законодательства. В случае утверждения на общем собрании собственников, дополнительных видов работ по восстановлению, замене, обслуживанию технических средств, обеспечивающих пожарную безопасность, а так же работ по устранению нарушений требований пожарной безопасности, определив при этом сумму затрат необходимых для данных работ, степень участия каждого собственника в расходах, сроки внесения дополнительной платы Управляющая организация, в пределах денежных средств, поступающих от собственников, несет обязанность осуществлять, утвержденные общим собранием, виды работ.

6.9. Управляющая организация не несет ответственность в случае, если отсутствуют необходимые технические средства, обеспечивающих пожарную безопасность, необходимость проведения и финансирования работ по устранению нарушений требований пожарной безопасности, а собственники жилого дома, несмотря на предложение Управляющей организации проголосовали против дополнительного финансирования работ по обслуживанию, замене, восстановлению системы пожаротушения и дымоудаления, либо данные вопросы не решались на общем собрании.

6.10. Собственники помещений, не обеспечившие доступ должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие указанных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими собственниками и нанимателями помещений, членами их семей).

6.11. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

6.12. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств, в пределах границ эксплуатационной ответственности и в объеме денежных средств, поступивших от Собственников.

6.13. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе и по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины собственников и нанимателей помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

6.14. В случае, истечения срока эксплуатации элементов общего имущества многоквартирного дома и отказа Собственников от дополнительного финансирования ремонта или замены данных элементов, Управляющая

организация освобождается от ответственности по обязательствам, возникшим в связи с данными обстоятельствами.

6.15. Управляющая организация не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и (или) членов их семей, иных лиц, совместно проживающих с Собственником; либо любых иных лиц, проживающих в жилых помещениях;

- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие аварии (вандализм, поджог, кражи и т.п.)

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

- не исполнением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором

6.16. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясением, наводнением, обильным выпадением осадков, силой порыва ветра (не характерным для данного региона проживания), иные стихийные бедствия, имеющие всеобщий, абсолютный и чрезвычайный характер непредотвратимости, не зависящие от воли Сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору и если они возникли после подписания настоящего Договора.

6.17. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, а Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли вне рамок настоящего договора.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

7.1. Собственник жилого помещения может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников жилых помещений Управляющей организации.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет Собственник жилого помещения – инициатор его созыва.

7.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам помещений в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома месте.

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА, СРОК ДЕЙСТВИЯ, РАСТОРЖЕНИЕ

8.1. Дата начала оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, Сторонами согласована и определена с 1 марта 2018 г.. Срок действия настоящего Договора составляет 1 год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

8.2. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

8.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора.

8.4. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке принять решение о расторжении настоящего договора, уведомив об этом собственников помещений за 30 дней.

8.5. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

8.6. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, общее имущество многоквартирного дома передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников жилых помещений, а в отсутствие такового – в орган, осуществляющий контроль за сохранением и использованием жилищного фонда.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

10.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение Управляющей организацией условий Договора предъявляются Собственниками в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

10.3. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Перечни оказываемых услуг и выполняемых работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, результатами

осмотров общего имущества, составляются на срок действия Договора, но не менее чем на один год. Периодичность оказания услуг и выполнения работ, определяется с учетом требований, установленных законодательством РФ.

11.2. Работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, предусмотренный настоящим Договором, а также по капитальному ремонту, выполняются Управляющей организацией при наличии решения собрания собственников помещений по отдельному Договору и за отдельную плату.

11.3. С целью формирования минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

11.4. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного Собственниками лица, второй – в Управляющей организации.

11.6. Условия настоящего Договора могут быть изменены, дополнены путем подписания Сторонами дополнительного соглашения. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях. От имени Собственников право подписи предоставляется уполномоченному Собственниками лицу на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

11.7. Если иные действующие или вновь принятые нормативно-правовые акты Российской Федерации, Омской области, дополнения к Договору делают недействительными отдельные пункты или части настоящего Договора, остальная часть документа действует вплоть до прекращения действия всего Договора.

Если после заключения Договора будут приняты правовые акты, устанавливающие иные, чем предусмотрено 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. Принятие дополнительных соглашений к договору в этих случаях не требуется.

11.8. Настоящий Договор является обязательным для всех Собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

11.9. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация: ООО «Фрегат»

Юр. адрес: 644076 г. Омск проспект Космический дом 97 А корпус 1 офис 1
факт. адрес: 644076 г. Омск проспект Космический дом 97 А корпус 1 офис 1
тел./факс 95-61-91

ИНН/КПП 5506163305/550601001; ОГРН 1175543030343

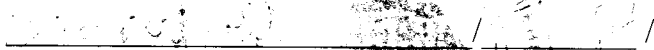
Сибирское отделение ПАО «Росбанк»

БИК 040407388, к/с 30101810000000000388,

р/с 4070281077476000000388

адрес электронной почты: fregateomsk@qmail.com

Директор Зименс Артур Генрихович





Собственник И.В.Водякин

г. Омск улица 4 –я Железнодорожная дом 6

