

**ДОГОВОР №2/Км-116
управления многоквартирным домом**

г. Челябинск

«29» мая 2015 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Челябинск, ул. 40 лет Октября, дом №20 (список приведен в Приложении № 1), именуемые в дальнейшем «Собственник», и ООО «ЖЭУ-2» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Исаковой С.В., действующего на основании Устава, с другой стороны; вместе именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия договора за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам; осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом (далее - МКД) деятельность.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий договор заключается на условиях, утвержденных общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.2. Председатель Совета МКД действует от имени собственников помещений в соответствии со ст. 161.1 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников помещений и выданных председателю доверенностей.

2.3. Собственниками помещений утвержден порядок внесения платы за коммунальные услуги – непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Обязанности Управляющей организации

3.1.1. Выполнять работы (услуги) в объеме, установленном Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №2 к настоящему договору), с учетом изменений, которые могут быть внесены в соответствии с настоящим договором.

3.1.2. При определении необходимых к выполнению на многоквартирном доме работ по содержанию придомовой территории руководствоваться текущими погодными условиями, не превышая при этом утвержденные собственниками сумму расходов на содержание придомовой территории на календарный год и стоимости отдельных работ за единицу объема (Приложение №2).

3.1.3. Самостоятельно Исходя из оценки технического состояния общего имущества МКД определять очередность, виды и объемы работ, подлежащих выполнению согласно Приложению №2 в каждый календарный год, в соответствии с процедурой установленной настоящим Договором.

3.1.4. Необходимость, очередность и объемы проведения прочих работ (Приложение №2) исполнитель определяет самостоятельно, не превышая при этом утвержденную собственниками сумму расходов на прочие работы на календарный год.

3.1.5. В процессе исполнения обязательств по настоящему договору Управляющая организация обязана выполнять все работы и услуги, предусмотренные Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также работы, не включенные в Перечень, но необходимость которых подтверждена актами частичного осмотра общего имущества, в объеме, предусмотренном такими актами. Основанием для составления таких актов могут быть: обращения собственников, возникновение аварийных ситуаций, требования органов, осуществляющих надзор за соблюдением норм законодательства в жилищной сфере. Такие акты должны иметь указание на предельную цену выполнения работ, а также согласующую подпись председателя Совета МКД или одним из следующих собственников:

Михайлова М.И. (кв. 121, тел.: 89630819311);

Кутасова Г.Г. (кв. 23, тел.: 89128940179);

Луценко О.В. (кв. 45, тел.: 89227507425);

Жукова А.А. (кв. 54, тел.: 89127732595);

Трубчанинов А.Г. (кв. 125, тел.: 89227257718).

Управляющая организация обязана руководствоваться указанным порядком установления необходимости выполнения работ также при решении вопроса проведения работ по содержанию придомовой территории или прочих работ на сумму, превышающую утвержденную собственниками.

3.1.6. Предъявлять Собственникам или Председателю Совета МКД к сдаче выполненные работы (услуги) в порядке, предусмотренном договором.

3.1.7. В согласованные Сторонами сроки и за свой счет устранять выявленные недостатки и скрытые дефекты, возникшие в результате невыполнения или недоброкачественного выполнения обязательств по настоящему договору.

3.1.8. Осуществлять расчет, начисление, сбор и взыскание соответствующих платежей, а также пени и убытков, понесенных по вине Собственника.

3.1.9. Уведомлять Собственников (в том числе – как один из возможных способов уведомления – посредством рассылки СМС-сообщений) о сроках проведения гидравлических испытаний, запуска или планового отключения инженерных сетей, а также об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий. Составлять акты по фактам аварийных ситуаций.

3.1.10. Рассматривать письменные обращения собственников и давать ответы на них. На обращения по вопросам, связанным с раскрытием информации (Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 №731) – в соответствии с указанными в Постановлении Правительства РФ от 23.09.2010 №731 сроками. Иные обращения – в течение 30 дней. Если ответ не может быть дан в течение 30 дней, то заявителю в указанный срок должны быть сообщены причина невозможности подготовки ответа.

3.1.11. До 01 числа каждого месяца доводить до сведения собственников графики уборки мест общего пользования.

3.1.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и Приложениями к нему (Приложения №2, 3, 4, 5).

3.2. Права Управляющей организации

3.2.1. Управляющая организация имеет право контролировать исполнение Собственниками требований законодательства в части надлежащего пользования жилыми и нежилыми помещениями, содержания и использования общего имущества собственников помещений. Управляющая организация вправе выносить предписания Собственникам и пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

3.2.2. В случае непроведения собственником по мере накопления снега и наледи на балконах, рамах и козырьках балконов, которые установлены собственниками, очистки соответствующих конструктивных элементов от снега и сосулек (абз. 2 п. 4.1.5 настоящего Договора) производить такую очистку (в том числе с привлечением специальной техники) за дополнительную плату, взимаемую с собственника помещения, к которому относится очищенный элемент. Размер такой платы определяется прейскурантом, утвержденным Управляющей организацией. Факт необходимости проведения таких работ подтверждается актом, составленным управляющей организацией с привлечением любого из собственников или жителей многоквартирного дома.

3.2.3. Принимать участие во вскрытии помещения при аварийных ситуациях, в случае отсутствия сведений о местонахождении собственника, в присутствии собственников других помещений многоквартирного дома, с оповещением правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.

3.2.4. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.5. Самостоятельно определять способы выполнения работ (услуг), привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ (услуг) по настоящему договору.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

4.1. Обязанности Собственника

4.1.1. Соблюдать Правила проживания в многоквартирном доме (Приложение №5).

4.1.2. Осуществлять лично или через своего представителя, в том числе Председателя Совета МКД приемку выполненных управляющей организацией работ (услуг), в порядке, предусмотренном договором. При выявлении нарушений в объеме, качестве, сроках выполнения работ направлять управляющей организации письменную претензию в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

4.1.3. Производить оплату по настоящему договору, в том числе пени в размере, установленном законодательством РФ, и возмещать убытки, понесенные по вине Собственника.

4.1.4. Бережно относиться к принадлежащему ему жилому/нежилому помещению, и общему имуществу в многоквартирном доме, обеспечить их сохранность. При обнаружении неисправностей и возникновении аварии немедленно сообщать о произошедшем Управляющей организации. Соблюдать установленный законодательством порядок переустройства и перепланировки жилого/нежилого помещения и подсобных помещений, а также общего имущества в многоквартирном доме. Использовать жилое/нежилое помещение в соответствии с его назначением, соблюдать все требования законодательства, в том числе:

- не подключать электрические приборы, потребляемая нагрузка которых превышает установленную

автоматическую защиту в квартирных электрощитках (автоматические выключатели, предохранители);

- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (не производить слив воды из системы отопления);

- получать согласие Управляющей организации на установку приборов коммерческого учета (тепло, вода) и смену отопительных приборов;

- не производить самовольную (без согласования с Управляющей организацией) реконструкцию систем ХГВС, канализации (в том числе, не являющихся общедомовыми);

- не допускать разрывов заземлений трубопроводов ХГВС, канализации, ванн, поддонов;

- все электромонтажные работы в многоквартирном доме (в том числе в жилых и нежилых помещениях) по установке и замене аппаратов защиты, реконструкции электропроводки и электрооборудования, замене электросчетчиков производить только квалифицированными работниками специализированных организаций после получения согласования у Управляющей организации;

- следить за исправностью электрооборудования и электропроводки с привлечением специально подготовленного персонала (инженерно-технических работников) Управляющей организации.

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места.

4.1.5. Самостоятельно и за свой счет осуществлять следующие виды работ:

- по мере накопления снега и наледи на балконах, рамах и козырьках балконов, которые установлены собственниками, очищать соответствующие конструктивные элементы от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам и их имуществу. Пользователи и собственники нежилых помещений обязаны выполнять данные работы и в отношении используемых ими входных групп, вывесок и иных конструкций, установленных ими на многоквартирном доме;

- обеспечить безопасность конструкций, выступающих за границы карнизного свеса, произвести установку защитных экранов, настилов, навесов для предупреждения повреждения конструкций при проведении работ по сбрасыванию снега, наледи, сбиванию сосулек с кровли МКД.

- содержать и своевременно производить ремонт занимаемого помещения, находящихся в нем и принадлежащих собственнику инженерных коммуникаций и санитарно-технического оборудования. Пользователи и собственники нежилых помещений обязаны в том числе, установить отсекатели канализационных стоков.

4.1.6. В целях проведения осмотров общего имущества, ликвидации аварийных ситуаций или их последствий, а также СМС-информирования (п. 3.1.6 настоящего Договора) сообщать Управляющей организации контактные данные (в том числе номер сотового телефона) для осуществления оперативной связи. Обеспечить свободный доступ в принадлежащее Собственнику помещение ко всем инженерным сетям, предназначенным для обслуживания более чем одного помещения:

- для осмотров – не чаще 1 раза в 3 месяца;

- для выполнения необходимых ремонтных работ, оказания услуг – по мере необходимости;

- для ликвидации аварий – в любое время.

При производстве работ Управляющая организация не несет ответственности за повреждение имущества,

перекрывающего прямой доступ к общедомовому имуществу, а также непреднамеренное повреждение иного имущества, находящегося в месте проведения работ.

В течение 3-х дней извещать Управляющую организацию обо всех изменениях, касающихся:

- контактных данных, необходимых для срочного информирования Собственника (номера мобильного телефона);

- права собственности на соответствующее помещение,
- о прекращении действия доверенности, выданной Председателю Совета МКД, или о выдаче доверенности, включающей аналогичные полномочия;

- об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан.

При неисполнении данных обязанностей, Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам, а также общему имуществу многоквартирного дома.

4.1.7. При эксплуатации нежилых помещений хранить товары не ниже 30-40 см. от пола, 50 см. от электроламп, 1 м. от отопительных приборов. Не допускать хранения товара и продуктов насыпью, не складировать товары и продукты вблизи труб водопровода, канализации, теплосетей, а также в помещениях, где проходят выпуски и ревизии канализационных систем. В период весеннего паводка не допускать хранения ценностей в подвальных и цокольных помещениях. Обеспечивать беспрепятственный доступ к инженерным коммуникациям для осуществления их осмотра и ремонта. В случае неисполнения данных условий Управляющая организация ответственности за возникший ущерб не несет.

4.1.8. Оснастить помещение приборами учета энергоресурсов, ввести их в эксплуатацию, обеспечить их надлежащую техническую эксплуатацию, сохранность, своевременную замену.

4.1.9. Исполнять предписания Управляющей организации, государственных и муниципальных контролирующих органов.

4.1.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и Приложениями к нему (Приложения №2, 3, 4, 5), а также требования пожарной безопасности, правила пользования электрической и тепловой энергией, правила пользования системами водоснабжения и канализации, правила безопасности в газовом хозяйстве, правил пользования лифтами, и других правила, установленные законодательством Российской Федерации.

4.2. Права Собственника

4.2.1. Осуществлять контроль за качеством работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых приведен в Приложении №2 к настоящему договору или необходимость выполнения которых была установлена в порядке, утвержденном п. 3.1.5.

4.2.2. При своевременном в соответствии с настоящим Договором извещении Управляющей организации о выявленных недостатках при выполнении работ, оказании услуг в праве требовать безвозмездного устранения данных недостатков.

4.2.3. Пользоваться мерами социальной поддержки по оплате работ, услуг в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ СДАЧИ РАБОТ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПЕРЕРАСЧЕТОВ, ВЗАИМОРАСЧЕТЫ, ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ СТОРОН

5.1. Порядок приемки-сдачи работ:

5.1.1. Приемка работ (услуг) осуществляется путем ежемесячного подписания акта сдачи-приемки Председателем Совета МКД или любым из собственников, указанных в п. 3.1.5. Иные документы, подтверждающие факт выполнения работ в процессе исполнения обязательств по договору в течение месяца, могут быть подписаны любым из жителей (как собственником, так и

членом семьи собственника или нанимателем, членом его семьи), который являлся свидетелем выполнения работ.

5.1.2. Управляющая организация в срок до 15 числа каждого месяца, следующего за отчетным, подготавливает акты (минимум – в 2-х экземплярах), в которых отражается следующая информация:

- виды и объемы фактически выполненных работ за отчетный месяц в соответствующих единицах измерения,
- стоимость каждой единицы работы (услуги);
- стоимость каждого вида работ (услуг) за месяц всего;
- для юридических лиц: общая величина размера платы за содержание и ремонт общего имущества за месяц с учетом площади принадлежащего данному собственнику помещения.

Собственникам помещений (физическим лицам) акты с учетом площади принадлежащих им помещений не выдаются.

5.1.3. Лица, обязанные осуществлять приемку, должны получить указанные в п. 5.1.2 настоящего Договора акты самостоятельно по юридическому адресу управляющей организации в срок до 17 числа месяца, следующего за отчетным.

5.1.4. В случае возникновения претензий к объему, качеству, срокам или стоимости предъявленных к сдаче работ (услуг) лица, осуществляющие приемку, обязаны в срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным, в письменной форме направить в адрес Управляющей организации претензию. Работы (услуги) считаются принятыми, если претензии не поступило, или подписанные акты не были возвращены Управляющей организации, или лица, обязанные осуществлять приемку, не получили акты.

5.1.5. При поступлении претензии, с которой Управляющая организация не согласна, она обязана в течение 2 рабочих дней с момента поступления претензии создать согласительную комиссию, которая в течение 2 рабочих дней с момента ее создания, должна вынести решение об обоснованности претензии собственника.

5.1.6. Состав комиссии формируется Управляющей организацией с обязательным включением в число членов комиссии собственника, направившего претензию. Решение комиссии может быть принято только единогласно.

5.1.7. В случае если комиссия подтвердила обоснованность претензии собственника работа (услуга) считается не принятой и не выполненной в объеме, установленном заключением комиссии. В случае если решение комиссии не было принято в установленный Порядком приемки срок, или собственник не согласен с выводами комиссии, он обязан обратиться в суд с требованием о признании оспариваемой им работы (услуги) невыполненной. До вступления в силу решения суда о признании работы невыполненной или выполненной некачественно, не в полном объеме; работа (услуга) считается выполненной.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПЕРЕРАСЧЕТОВ, ВЗАИМОРАСЧЕТЫ, ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ СТОРОН

6.1. Цена договора

6.1.1. Цена договора устанавливается в размере стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 6.1.2, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего Договора

6.1.2. Планово-договорная стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в Перечне работ и услуг, приведенном в Приложении №2.

Индексация стоимостей работ, услуг осуществляется в случае изменения размера платы, утвержденного органом местного самоуправления для нанимателей, – со дня вступления в силу таких изменений. При этом индексация стоимостей отдельных видов работ, услуг осуществляется пропорционального величине соотношения нового размера платы для нанимателей к предшествующему.

Индексированные стоимости работ, услуг указываются в Приложении №2 (соответствующие изменения вносятся Управляющей организацией самостоятельно и не требуют утверждения общим собранием собственников помещений; новая редакция приложения №2 выдается собственнику по его письменному заявлению).

6.1.3. Стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется Управляющей организацией ежемесячно, скорректированной на объемы выполненных работ, оказанных услуг, указанных в ежемесячном акте выполненных работ, оказанных услуг.

6.2. Порядок определения и изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества, проведения перерасчета:

6.2.1 Размер платы за содержание и ремонт устанавливается согласно Приложению №2 в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме в месяц и на момент заключения Договора (29 мая 2015 г.) составляет 16,76 руб. за 1 м.кв. общей площади в месяц. В последующем в течение срока действия настоящего договора размер платы определяется с учетом индексации (п. 6.1.2 настоящего Договора).

6.2.2 Плата за содержание и ремонт для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п. **6.2.1** настоящего договора и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

6.2.3. В случае, если размер платы по итогам календарного года превышает стоимость выполненных работ, оказанных услуг за календарный год, определенный исходя из результатов приемки-сдачи работ, то остатки денежных средств используются в следующем календарном году. Соответствующая информация доводится до Собственников помещений путем направления им отчета (п. **6.3.4.** настоящего Договора).

6.2.4. В случае, если размер платы по итогам календарного года меньше стоимости выполненных работ, оказанных услуг за календарный год, определенный исходя из результатов приемки-сдачи работ, то Управляющая организация в срок не более 90 дней по истечению календарного года производит перерасчет – доначисление Собственнику разницы между стоимостью выполненных работ, оказанных услуг и установленным размером платы за содержание и ремонт общего имущества.

6.2.5. Размер платы за содержание и ремонт не содержит финансирование неотложных (непредвиденных), дополнительных работ, а также работ по содержанию придомовой территории и прочих работ на сумму сверх той, что была утверждена собственниками помещений (п.п. **3.1.2** и **3.1.4** настоящего Договора). Расходы Управляющей организации по выполнению неотложных (непредвиденных) и иных дополнительных работ, согласованных уполномоченным лицом/лицами (п. **3.1.5** настоящего Договора) в размере стоимости данных работ подлежат возмещению Управляющей организации Собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым Собственником помещений стоимости выполненных неотложных (непредвиденных) и иных дополнительных работ соразмерно его доли в общем имуществе МКД. Управляющая организация вправе доначислить Собственникам стоимость выполнения указанных работ либо в течение календарного года, когда такие работы были выполнены, либо в порядке, установленном п. **6.2.4** настоящего Договора.

6.2.6. В случае расторжения договора оплате подлежат фактически выполненные работы (услуги).

6.2.7. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

6.2.8. Плата за обслуживание и поверку коллективных (общедомовых) приборов учета, предусмотренная приложением №2, взимается с момента введения в

эксплуатацию первого коллективного (общедомового) прибора учета.

6.3. Оплата по договору:

6.3.1. Собственники и наниматели вносят плату по настоящему договору на основании платежных документов, выставленных Управляющей организацией.

6.3.2. Платежные документы выставляются в срок до 30 числа текущего месяца.

Для нежилых помещений: платежный документ считается полученным собственником нежилого помещения, если такой документ получен собственником или любым лицом, состоящим с собственником в трудовых отношениях, или арендатором, или любым лицом, состоящим с арендатором в трудовых отношениях.

6.3.3. Плата по настоящему договору вносится на расчетный счет Управляющей организации до 10 числа месяца, следующего за отчетным. В случае несвоевременной оплаты на сумму задолженности начисляется пени в размере, установленном законодательством РФ.

6.3.4. Сверка исполнения обязательств по настоящему договору осуществляется за каждый календарный год. Для сверки исполнения обязательств Управляющая организация, в срок не более 90 дней с момента истечения отчетного периода, предоставляет (в установленном договором порядке) в адрес собственников дома отчет, в котором содержится информация:

- об общей сумме начисленной платы за содержание и ремонт многоквартирного дома за отчетный период;

- о размере платы за содержание и ремонт за один метр квадратный общей площади многоквартирного дома (с учетом изменений, осуществленных в соответствии с настоящим договором);

- видах, объемах и стоимости фактически выполненных работ (услуг) за отчетный период с учетом результатов сдачи-приемки работ.

6.3.5. При возникновении претензий к достоверности сведений, содержащихся в отчете собственник или Председатель Совета МКД обязан в 30-дневный срок направить в адрес Управляющей организации письменную претензию, которая рассматривается согласительной комиссией в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

6.3.6. В случае расторжения договора сверка обязательств осуществляется в аналогичном порядке на момент расторжения, в этом случае стороны обязаны осуществить взаиморасчеты, обеспечивающие соблюдение прав каждой из сторон в срок не более 60 дней с момента направления собственнику отчета.

6.3.7. Плата за коммунальные услуги вносится собственниками непосредственно поставщикам таких услуг.

6.4. Надлежащим уведомлением Сторон является:

6.4.1. Уведомление собственников: размещение соответствующей информации одним из следующих способов:

- путем направления СМС-сообщений;
- на официальном сайте Управляющей организации;
- на платежных документах;
- на входных группах данного многоквартирного дома;
- на первых этажах подъездов многоквартирного дома.

В случае если полный текст уведомления не может быть размещен в вышеуказанных местах, он предоставляется по требованию собственника в помещении Управляющей организации. В этом случае в вышеуказанных местах должна быть размещена информация о наличии текста уведомления, с указанием места и времени, где собственник может с ним ознакомиться.

6.4.2. Уведомление Управляющей организации:

- признается надлежащим, если информация передана ей в письменной форме, а факт передачи подтверждается регистрационным номером обращения и подписью лица, уполномоченного со стороны Управляющей организации принимать такие обращения или уведомления.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН



7.1. Управляющая организация несет ответственность за невыполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с Приложением №2.

7.2. Все споры или разногласия, возникшие между сторонами по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке через Арбитражный суд Челябинской области, либо в суде общей юрисдикции по месту нахождения многоквартирного дома.

7.3. За нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрической и тепловой энергией, правил пользования системами водоснабжения и канализации, правил безопасности в газовом хозяйстве, правил пользования лифтами, и других правил, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Совершеннолетние члены семьи Собственника жилого помещения и Нанимателя несут солидарную с Собственником и Нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, следующим из настоящего договора.

7.5. Собственники и пользователи жилых и нежилых помещений за несоблюдение требований договора (в том числе Правил проживания в многоквартирном доме) и самовольные действия, повлекшие за собой аварийные ситуации: причинившие ущерб Управляющей организации, другим пользователям или третьим лицам; повлекшие дополнительные затраты Управляющей организации, других пользователей или третьих лиц; возмещает Управляющей организации, другим пользователям помещений и третьим лицам понесенные ими расходы в полном объеме.

7.6. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора, и зафиксированного в Приложении №3 (состав и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме), а также в случае отказа собственников от проведения ремонтных работ (в том числе, в случае непроведения общего собрания или отсутствия кворума).

7.7. Границами эксплуатационной ответственности между общим имуществом МКД и личным имуществом (помещением) Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность несущих стен помещения, перекрытий Собственника, оконные заполнения и входная дверь в помещение Собственника. (указанное имущество не находится в эксплуатационной ответственности Управляющей организации);

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль, не включая резьбу на трубе, относящейся к личному имуществу собственника) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении Собственника. При отсутствии вентиля – по первым соединениям на стояках (в качестве границы указано общее имущество собственников помещений, которое находится в эксплуатационной ответственности Управляющей организации);

- на системе водоотведения (канализации) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении Собственника (указанное имущество не находится в эксплуатационной ответственности Управляющей организации);

- на системе электроснабжения – индивидуальный прибор учета при его расположении вне помещения. При отсутствии прибора учета, или если прибор учета расположен внутри помещения – первое отключающее устройство от стояковых проводов (указанное имущество не находится в эксплуатационной ответственности Управляющей организации).

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и дополнения в настоящий договор допускаются по соглашению сторон и оформляются дополнительным письменным соглашением, если иной порядок не установлен настоящим Договором. Изменение Приложения №2 также возможно по соглашению, подписанному от лица собственников Председателем совета МКД и Управляющей организацией.

8.2. Договор прекращает свое действие в случаях: физического разрушения МКД; при других обстоятельствах, предусмотренных действующим законодательством или договором.

8.3. В случае смерти одного из Собственников действие договора остается в силе по отношению к другим Собственникам и правопреемникам такого собственника.

8.4. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке путем направления уведомления Собственникам за 60 дней до расторжения; отказавшись от настоящего договора (при этом достаточным для расторжения считается направление уведомления о расторжении собственникам, обладающим более чем 50% голосов).

8.5. Собственники вправе расторгнуть настоящий Договор только в случае принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники обязаны уведомить Управляющую организацию о принятии соответствующего решения за 60 дней до расторжения договора.

8.6. Если Собственники отказались от настоящего договора, Управляющая организация сохраняет право на плату за работы (услуги), выполненные ею до расторжения договора, а также на возмещение понесенных до этого момента расходов. Кроме того, она вправе требовать возмещения убытков, вызванных отказом Собственников от исполнения настоящего договора, кроме случаев, когда отказ вызван нарушением управляющей организацией своих обязательств.

8.7. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

8.8. При смене собственника одного из помещений многоквартирного дома корректировки Приложения №1 не требуется. Новый собственник приобретает права и начинает нести обязанности по настоящему договору с момента приобретения права собственности или в ином случае, установленном законодательством Российской Федерации.

9. ДЕЙСТВИЕ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (ливней, ураганов, гроз, снегопадов, наводнений, пожаров, резких температурных колебаний, военных действий, массовых заболеваний (эпидемий), терактов, национальных или отраслевых забастовок), возникших после заключения договора и препятствующих выполнению условий настоящего договора.

9.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в порядке, установленном настоящим договором. По требованию одной из сторон в этом случае может быть создана комиссия, определяющая возможность дальнейшего исполнения обязательств.

9.3. Если в связи с возникшими обстоятельствами непреодолимой силы осуществляется прекращение действия настоящего Договора, то стороны должны подписать протокол о прекращении действия настоящего Договора.

9.4. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 9.1 срок выполнения стороной обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий договор заключен на срок с «01» июня 2015 г. по «31» декабря 2016 г.

10.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на 5 лет, на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором. Количество пролонгаций не ограничено.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

11.2. Настоящий договор и приложения к нему могут быть подписаны путем проставления факсимильной печати и (или) подписи.

Собственники помещений также могут подписывать настоящий договор и приложения к нему одним из следующих способов:

- путем акцепта договора и приложений к нему, т.е. или принятия положительного решения на общем собрании собственников, которым был утвержден настоящий договор, по вопросу №4 (четыре) повестки дня, или внесения платы по настоящему Договору;

- путем проставления подписи в едином реестре подписания договора и приложений к нему;

- путем проставления подписи на индивидуальном экземпляре настоящего Договора;

- путем проставления председателем Совета МКД подписи на договоре или в едином реестре подписания договора (при этом договор считается заключенным от лица всех собственников, выдавших доверенности председателю совета МКД).

Все вышеуказанные способы подписания договора признаются сторонами надлежащими и равнозначными.

11.3. Собственник согласен на обработку его персональных данных в целях исполнения настоящего Договора (под обработкой персональных данных подразумевается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных).

12. Приложения:

- Приложение №1. Перечень собственников.

- Приложение №2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

- Приложение №3. Состав и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

- Приложение №4. Границы сложившегося фактического землепользования (карта-схема).

- Приложение №5. Правила проживания в многоквартирном доме.

13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«Управляющая организация»

ООО «ЖЭУ-2»

454071, г. Челябинск, ул. Героев Танкограда д. 53

ИНН 7452037760, КПП 745201001

Р/с 40702810390230002046

в ОАО «Челябинвестбанк»

БИК 047501779

К/с 30101810400000000779

«Собственники»

Собственники помещений многоквартирного дома согласно Приложению №1

Директор

 С.В. Исакова

