

ДОГОВОР № управления многоквартирным домом

г. Омск

Общество с ограниченной ответственностью _____, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора _____, действующего на основании Устава с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома по ул. _____, д. _____, г. Омск в лице собственника квартиры № _____ -Председателя Совета многоквартирного дома (далее МКД) № _____ по ул. _____ ФИО, действующей на основании решения общего Собрания собственников помещений дома № _____ по ул. _____ от "___" _____ 2016 (Протокол № _____ от «___» _____ 2016 г.), именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом по ул. _____, д. _____ (далее - Договор) о нижеследующем:

Термины, используемые в договоре

В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома – принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Общая площадь жилого помещения - состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг включающий в себя:

- вывоз и размещение ТБО на городском полигоне;
- проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома;

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей, включает в себя:

- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома;

1. Общие положения

1.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием Собственников и

являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. Способом управления многоквартирным домом является управление (далее - Управление) Управляющей организацией на условиях, установленных общим собранием Собственников. Общее собрание Собственников является органом управления данного многоквартирного дома.

1.4. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются настоящим договором, Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами.

2. Предмет Договора

2.1. Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по Управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Омск, ул. _____, дом № _____ (общая площадь жилых и нежилых помещений составляет _____ кв. м) в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома (протокол № _____), а именно:

2.1.1. Выбор обслуживающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет потребителей (далее - Потребителей).

2.1.2. Представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

2.1.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, коммунальных и прочих услуг.

2.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.1.6. Начисление, сбор, расщепление, перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, прием и обработка платежей за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги, печать и доставка платежных документов, взыскание задолженности, ведение регистрационного учета с правом передачи полномочий по договору третьим лицам, в том числе операторам по приему платежей.

2.1.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.8. Установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей.

2.1.9. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

2.1.10. Проверка технического состояния общего имущества.

2.1.11. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого собственника (пользователя).

2.1.12. Ведение и хранение технической документации, внесение в нее изменений, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. Изготовление недостающей или утраченной технической документации производится за счет средств

Собственников по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно, либо затруднительно Управление домом.

2.1.13. Хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

2.1.14. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей.

2.1.15. Выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.1.16. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.1.17. Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) **на основании решения общего собрания Собственников помещений**, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками.

2.1.18. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление многоквартирным домом.

2.2. Общее имущество жилого дома в настоящем Договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением РФ от 13.08.2006 N 491.

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется Управление по настоящему Договору приведен в Приложении №1 и в акте технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности в Приложении №8, которые являются неотъемлемой частью данного Договора.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); по отоплению – место врезки горизонтальной подводки отопительного прибора к стояку общедомовой системы отопления; на системе канализации - плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2.3. Содержание общего имущества осуществляется Управляющей организацией ежедневно, независимо от собранных денежных средств за содержание жилья, в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию (Приложение №2), утвержденными Собственниками помещений в многоквартирном доме.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (Приложение №3) выполняется в соответствии с планом работ, согласованным с уполномоченным представителем Собственников многоквартирного дома, в пределах финансирования, поступающих оплат по данной статье (председателем Совета многоквартирного дома, далее - председателем Совета МКД).

За счет неиспользованных денежных средств по текущему ремонту Управляющая организация выполняет незапланированные (непредвиденные) виды работ согласно перечню работ и услуг по текущему ремонту.

Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложениями №№2,3 настоящего Договора, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложения №№2,3), указанный в пункте 2.3 настоящего Договора, может быть изменен по решению общего собрания Собственников.

2.5. Перечень коммунальных услуг, предоставление которых обеспечивает Управляющая организация, включает горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (теплоснабжение).

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Принять полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.1.2. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств;

3.1.3. Приступить к предоставлению коммунальных услуг, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса на основании договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

3.1.4. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1.-2.1.18. настоящего Договора.

3.1.5. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.6. В случае необходимости письменно информировать уполномоченного представителя собственников помещений (председателя Совета МКД) о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме для утверждения на общем собрании Собственников помещений.

3.1.7. Принять и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

3.1.8. Осуществлять функции по Управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, а именно:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- представлять интересы Собственников, в том числе в отношениях с третьими лицами (организациями - поставщиками коммунальных услуг, подрядными организациями и иными лицами);

- контролировать своевременное внесение Собственниками установленных обязательных платежей и взносов;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о хозяйственно-финансовой деятельности;

- вести реестр Собственников, Нанимателей по договору социального найма;

- вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по Управлению многоквартирным домом;

- содействовать проведению в установленные законодательством РФ сроки общих собраний Собственников.

3.1.9. Осуществлять мероприятия по регистрационному учету граждан, в том числе оформлению документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности Собственников на помещения.

3.1.10. Выполнение работ оформлять «Актами выполненных работ» согласованными председателем Совета МКД, а именно:

- ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, Управляющая организация

направляет председателю Совета МКД Акт выполненных работ за истекший месяц. Акты выполненных работ по настоящему Договору должны быть в пятидневный срок рассмотрены, согласованы и направлены Управляющей организацией. В результате согласования Акты подписываются Сторонами.

В случае невозврата Актов выполненных работ в установленный срок, и неполучения мотивированного отказа от их рассмотрения и подписания, услуги Управляющей организации считаются выполненными полностью. Собственники претензий по объему, качеству и срокам выполненных работ не имеют.

3.1.11. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях Собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ Собственниками таких помещений.

3.1.12. Осуществлять приемку общедомовых приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.13. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора (в случае его прекращения) предоставлять отчет Собственникам о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать 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.

3.1.14. Обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3.1.15. Осуществлять реализацию мероприятий по ресурсосбережению.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.2. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

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

3.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности с Потребителей по оплате за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц **за собственный счет (не относя понесенные расходы к содержанию жилья и текущему ремонту).**

3.2.5. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственниками обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.2.7. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.8. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на текущий ремонт или расходовать на дополнительные работы согласованные общим собранием Собственников.

3.2.10. В случае несоответствия сведений, имеющих у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных Собственниками, проводить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих, подписываемым уполномоченным представителем собственников.

3.2.11. Размещать социальную и рекламную информацию на оборотной стороне квитанции, ежемесячно доставляемой Собственникам.

3.2.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим федеральным и

областным законодательством, муниципальными правовыми актами, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Передать Управляющей организации полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.

3.3.2. Вносить плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственникам имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод. При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за жилое помещение.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.8. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, а именно: его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, с обязательным уведомлением Управляющей организации.

3.3.9. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.10. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ.

3.3.12. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.13. Не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

3.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.15. В течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

3.3.16. Извещать Управляющую организацию в течение 14 рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 7 дней.

3.3.17. Уведомлять Управляющую организацию не более, чем в десятидневный срок об

отчуждении жилого помещения.

3.4. Собственники вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

3.4.2. Определять подрядную организацию по выполнению текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.4.3. Избрать на общем собрании уполномоченного представителя дома (председателя Совета МКД) для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания акта технического состояния многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

3.4.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.6. Получать ежемесячный отчет о выполнении услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.7. Получать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо в иной срок, установленный общим собранием Собственников.

3.4.8. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества, а также об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.4.9. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда, или иные органы, а также обращаться в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.10. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании Собственников в порядке, установленном законодательством.

3.5. Собственники не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества.

3.5.2. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

3.5.3. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.5.4. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

4. Платежи: порядок и условия расчетов

4.1. Цена Договора определяется как размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя: плату за услуги и работы по Управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений

Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В случае изменения размера платы ресурса, предоставляемого ресурсоснабжающими организациями, в установленном законодательством порядке, Стороны, в лице уполномоченного представителя Собственников (председателя Совета МКД) заключают дополнительное соглашение о внесении изменений в Приложение №5 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью данного Договора.

Если на общем собрании Собственников помещений решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не принято, то размер платы определяется в соответствии с размером платы, установленным органом местного самоуправления.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными соответствующими органами регулирования.

4.4. Размер платы за дополнительные услуги, оказываемые Управляющей организацией, в том числе по содержанию и ремонту внутриквартирного оборудования и коммуникаций, определяется Управляющей организацией самостоятельно.

4.5. При изменении тарифов по решению соответствующих органов регулирования в период действия настоящего Договора Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении тарифов организаций - поставщиков коммунальных услуг не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.6. Собственники вносят плату на расчетный счет Управляющей организации либо в ином порядке, установленном Управляющей организацией, не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.8. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по Управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Управляющая организация в соответствии с законодательством Российской Федерации несет материальную ответственность в полном объеме за причиненные Собственникам убытки и реальный ущерб его имуществу, явившиеся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации и/или его персонала при выполнении работ в рамках настоящего Договора.

Если ненадлежащее исполнение должностных обязанностей привлеченных Управляющей организацией подрядных организаций (третьих лиц) привело к нанесению ущерба имуществу Собственников, выходу из строя или остановкам инженерных систем и оборудования, Управляющая организация проводит восстановительные работы за свой счет и возмещает Собственникам понесенные убытки.

Управляющая организация несет ответственность за действия третьих лиц, привлекаемых ею по договорам, как за свои собственные.

5.3. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам или их части, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.4. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

- стихийных бедствий: пожаров, наводнений или других бедствий, нехарактерных для данной местности и произошедших по не зависящим от Стороны причинам;
- умышленных действий или грубой неосторожности Собственников, жильцов или третьих лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;
- гражданских волнений, забастовок, военных действий и т. д.

5.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам подрядных организаций, выполнивших работы по капитальному ремонту многоквартирного дома и не несет ответственности за качество работ проведенных до принятия полномочий Управляющей организацией по Управлению данным многоквартирным домом.

Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, возникший вследствие некачественного капитального ремонта многоквартирного дома, проведенного до принятия полномочий Управляющей организацией по Управлению данным многоквартирным домом.

5.6. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.7. За несвоевременную оплату предоставленных по Договору услуг Собственники уплачивают Управляющей организации пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки (ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

5.8. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

5.9. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.10. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения настоящего Договора.

6. Изменение и расторжение Договора

6.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению изменить Договор Управления многоквартирным домом. Дополнительное соглашение об изменении Договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из Сторон и являются неотъемлемой частью Договора. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы, если в Договор не включены изменения, подписанные обеими Сторонами.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

6.3. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.4. В случае расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового любому Собственнику или нотариусу на хранение. В этом случае Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения Договора.

6.5. В случае досрочного расторжения Договора на Управление, содержание и ремонт многоквартирного дома в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, Собственники обязаны возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в течение месяца с момента расторжения Договора.

6.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, разрешаются путем переговоров. В случае недостижения соглашения в процессе переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством РФ.

7. Организация проведения общего собрания

7.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома может приниматься Управляющей организацией.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания путем размещения информации на досках объявлений у подъездов, в помещении подъездов, в привычных и доступных местах для информационных сообщений.

7.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

7.4. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора через уполномоченных представителей (председателя Совета МКД), определенных решением общего собрания Собственников.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с 01 _____ 2016г.

8.2. Настоящий Договор заключен на срок с 01 _____ 2016г. до 31 _____ 2017г.

8.3. Договор считается пролонгированным на следующий срок в полном объеме, если за 2 (два) месяца до окончания его срока действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

9.2. Условия данного Договора являются обязательными для всех Собственников многоквартирного дома.

9.3. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией, оператором по приему платежей и иными лицами, действующими на основании соответствующего Договора, в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

9.4. Неотъемлемыми Приложениями к настоящему Договору являются:

- состав общего имущества помещений в многоквартирном доме (Приложение 1);
- перечень работ по содержанию общего имущества дома (Приложение 2);
- перечень работ, относящихся к текущему ремонту (Приложение 3);
- примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда (Приложение 4);
- структура платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (Приложение 5);
- форма хозяйственно-финансового отчета ООО «УК «Система» (Приложение 6);
- форма акта выполненных работ ООО «УК «Система» за месяц (Приложение 7);
- акт технического состояния дома (Приложение 8).

Подписи сторон:

Управляющая организация

ООО «УК «Система»

Юр. адрес: г. Омск, ул. 70 лет Октября д.15, корп. 1 кв. 195

Почтовый адрес: 644045, г. Омск ул. Марка Никифорова, д. 3

ОГРН 1115543006743

ИНН 5506216564

КПП 550701001

р/с 40702810023050000671

в филиале «Новосибирский» ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Новосибирск

к/с 30101810600000000774

БИК 045004774

Телефон: 62-98-35

Email: mcsystem@inbox.ru

Подпись руководителя

Тытарь О.В.

Подпись председателя совета дома

Беглов А.