ДОГОВОР № 1
управления многоквартирным домом

г. Омск «16» сентября 2019г.

Собственники и иные владельцы жилых и нежилых помещений в жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Омск, ул. 3-я Любинская дом 19 в лице уполномоченного представителя собственников Пальцева Александра Владимировича, (паспорт: номер 5216 , серия 579163, выдан ОУФМС России по Омской обл. в КАО г. Омска 08.09.2016 , действующего на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом общего особрания собственников №1 от «16» сентября 2019 г., именуемые в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и ООО «Управляющая компания «Вектор», ИНН/КПП 5503179875/550301001, в лице директора Павловича Михаила Георгиевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», 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. Цель настоящего договора - обеспечение 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.

1.3. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту 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 по настоящему договору.

1.4. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет договора.

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме, обеспечить готовность инженерных систем, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Коммунальные услуги Собственникам и нанимателям жилых помещений предоставляются ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым Собственником, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, на основании решения общего собрания Собственников, предусмотренного пунктом 4.4 части 2 статьи 44 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

2.3. Услуги и (или) работы, предусмотренные настоящим договором, предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, в том числе посредством заключения агентских и иных, не запрещенных действующим законодательством договоров.

2.4. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе передачу представителю управляющей компании, для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, организации для ведения начислений, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

3. Права и обязанности Управляющей организации.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством в соответствии с целями, указанными в п.1.3 настоящего договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Контролировать качество услуг и работ, привлеченных Управляющей организацией третьих лиц.

3.1.3. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома с уведомлением Собственников о номерах телефонов аварийно-диспетчерской службы, собственными силами или путем заключения договора на аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.1.4. Проводить технические осмотры многоквартирного дома, его подготовку к эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.5. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей.

3.1.6. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.7. Вести и хранить в объеме, полученном от Собственников или предыдущей управляющей / обслуживающей организации, техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

Восстановление (актуализация) технической и иной документации на многоквартирный дом осуществляется Управляющей организацией по поручению Собственников, оформленному соответствующим решением общего собрания, содержащему в том числе решение об определении источника финансирования данных мероприятий.

3.1.8. Осуществлять (организовывать) мероприятия по регистрационному учету граждан: хранение и ведение архива, систематизация картотеки, осуществление должностными лицами подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренные действующим законодательством учетные документы.

3.1.9. Выдавать (организовать выдачу) платежные документы, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.10. Осуществлять рассмотрение заявлений от Собственников, давать по ним ответы, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.1.11. Представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным. Отчет должен содержать сведения, отвечающие требованиям к раскрытию управляющими организациями информации, предусмотренным действующим законодательством.

3.1.12. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке.

3.1.13. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.14. Довести до сведения Собственников информацию об имеющейся лицензии путем размещения информации на информационных стендах (досках) или иным способом.

3.1.15. Контролировать своевременное внесение Собственниками установленных обязательных платежей и взносов.

3.1.16. Выявлять должников – собственников помещений, не исполнивших свои обязательства по настоящему договору, принимать меры по взысканию задолженности в установленном порядке.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать от Собственников внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать (организовать взыскание) с Собственников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.2. Доходы, полученные от использования общего имущества, после уплаты всех необходимых налогов, предусмотренных действующим законодательством РФ, распределять следующим образом: 20% средств является вознаграждением Управляющей организации, 80% - направлять на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, оплату стоимости коммунальных ресурсов, потребленных при содержании и текущем ремонте общего имущества.

3.2.3. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.4. Действовать от имени Собственников многоквартирного дома в отношениях с третьими лицами по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и (или) работ по настоящему договору.

3.2.5. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.). Предъявлять иски к 3-м лицам которые используют общее имущество, в различные суды.

3.2.6. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, заранее уведомив о дате и времени такого осмотра.

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

3.2.8. Присутствовать при составлении Собственниками акта ненадлежащего оказания услуг и (или) работ.

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

3.2.10. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.11. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате по настоящему договору с Собственников помещений, в том числе, через судебные органы РФ, специализированные и иные организации и заключения договоров с физ. лицами для истребования дебиторской задолженности.

3.2.12. Обрабатывать персональные данные Собственников в целях исполнения условий договора, заключать договоры с третьими лицами на обработку персональных данных, передавать информацию третьим лицам, поскольку Собственники, приняв решение о заключении настоящего договора, выразили свое согласие на обработку их персональных данных, на период с момента заключения договора и до прекращения обязательств сторонами.

3.2.13. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию (хранение хоз. инвентаря и инструментов), текущему и капитальному ремонту общего имущества (временно для выполнения таких работ). Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящихся в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.14. Оказывать содействие ресурсоснабжающим организациям в приостановлении или ограничении подачи Собственникам воды, тепла, электроэнергии, газа в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.15. За дополнительную плату оказывать Собственникам иные услуги, не предусмотренные настоящим договором, по прейскуранту дополнительных услуг.

3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственников.

4.1. Собственники обязаны:

4.1.1. Нести бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества 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 должно производиться ежемесячно до 10 – го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе Управляющей организации.

4.1.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на возможность проведения необходимых аварийных работ, а в случае не предоставления информации возместить ущерб, причиненный гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу по причине отсутствия доступа в помещение.

4.1.3. Извещать Управляющую организацию 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 3-х дней, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

4.1.4. Согласовывать с Управляющей организацией договоры с третьими лицами, имеющими лицензии на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома. В случае несогласования возместить ущерб, причиненный в результате ненадлежащих работ общему имуществу многоквартирного дома и другим Собственникам.

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

4.1.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.

4.1.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, без согласования с Управляющей организацией.

4.1.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

4.1.9. Обеспечивать доступ в помещение представителей Управляющей организации, третьих лиц для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещения, занимаемые Собственниками, для выполнения необходимых ремонтных работ и работ по ликвидации аварий.

В случае неисполнения данной обязанности полностью возместить причиненный Собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с устранением ущерба.

4.1.10. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним:

4.1.10.1. Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри помещения.

4.1.10.2. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования, в т.ч. на придомовой территории.

4.1.10.3. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора, песка, строительного мусора, тряпок, костей, стекла, металлических и деревянных предметов и иных отходов (предметов), засоряющих канализацию.

4.1.10.4. Не допускать сверхнормативного потребления водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру, не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети.

4.1.11. 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, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22.00. до 8.00 часов и с 13.00 до 14.00 часов по местному времени, не нарушать нормальные условия проживающих граждан в других жилых помещениях.

4.1.12. Предоставлять Управляющей организации персональные данные, необходимые для исполнения настоящего договора.

4.1.13. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателей и за их счет.

В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору Собственник муниципальных помещений, в течение 10 дней с момента заключения настоящего договора, обязан направить нанимателям извещение об Управляющей организации, порядке и условиях предоставления им услуг, с указанием адресов и телефонов руководителя Управляющей организации, диспетчерских и дежурных служб, абонентского отдела, порядка оплаты за работы и (или) услуги Управляющей организацией.

4.1.14. Предоставить Управляющей организации полномочия по заключению договоров на оказание услуг и работ, необходимых для исполнения настоящего договора, а также в случае, если необходимость работ вызвана устранением угрозы жизни и здоровья граждан, с последующим уведомлением и возмещением собственниками затрат.

4.1.15. В случае выявления нарушений нормативов качества или периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией фиксировать в письменном виде (актом) замечания только в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

4.1.16. Собственники нежилых помещений обязаны заключать договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и установить контейнер для сбора ТБО по согласованию с Управляющей организацией.

4.1.17. Предоставлять Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в

эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

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

4.1.18.1. 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.

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

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

4.1.18.4. Самостоятельно вести учет потребляемых коммунальных услуг и передавать информацию о показаниях индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в Управляющую организацию в срок с 23 по 25 число расчетного месяца.

4.1.19. При избрании Совета дома направить в адрес Управляющей организации протокол общего собрании с указанием состава Совета дома.

4.1.20. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. Собственники имеют право:

4.2.1. Получать услуги и работы в соответствии с условиями настоящего договора.

4.2.2. На устранение выявленных Сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий, при условии полной и своевременной оплаты по договору Управляющей организации.

4.2.3. На перерасчет оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ при наличии вины Управляющей организации, подтвержденной документально, в установленном законом порядке.

4.2.4. Через уполномоченное Собственниками лицо осуществлять контроль за исполнением настоящего договора Управляющей организацией, в случае невозможности выполнения им этих функций, контроль осуществляется через одного из Собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

4.2.6. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку принадлежащих им помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном действующим законодательством порядке.

4.2.7. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора на общем собрании Собственников в порядке, установленном законодательством.

4.2.8. На получение комиссионного акта по фактам причинения вреда их имуществу, по фактам предоставления услуг Собственникам многоквартирного дома ненадлежащего качества.

4.2.9. На получение информации о специализированных организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества.

4.2.10. Производить оплату услуг и работ по настоящему договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.2.11. Принять общим собранием собственников решение о накоплении дополнительных денежных средств на финансирование работ по ремонту общего имущества, включенных в перечень услуг, работ, утвержденных общим собранием собственников, путем создания резервов (в том числе на непредвиденные работы).

4.2.12. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством.

Исключены п.4.2.12 и 4.2.13 в первоначальной редакции

5. Порядок расчетов.

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и (или) оказания услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме, стоимость холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, и составляет 23.60 руб. на 2019 год. (по согласованию с собственниками многоквартирного жилого дома) за один квадратный метр помещения без учета стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а так же организацию предоставления коммунальных услуг. В случае если собственники на общем собрании не приняли и не

утвердили размер платы на следующий календарный год, управляющая компания в праве повысить размер платы в одностороннем порядке на размер текущей инфляции, на момент принятия такого решения, но не более тарифа который утверждает орган местного самоуправления на следующий год.

5.1.2. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме составляет 23.60руб. за один квадратный метр помещения, за 2019 год.

5.1.3. Плата за организацию работ по расчету платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме входит в состав тарифа, исчисляется отдельным пунктом и взымается из расчета за один квадратный метр.

5.1.4. Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме исчисляется путем суммирования размера расходов по каждому виду коммунальных ресурсов, который определяется путем перерасчета стоимости каждого вида коммунального ресурса, рассчитанного соответственно общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, на 1 квадратный метр площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

5.1.5. Размер платы за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества, на дату заключения настоящего договора определяется исходя из принятого решения общего собрания собственников помещений в МКД на общедомовые нужды, и тарифов на соответствующие коммунальные ресурсы, установленных органами государственной власти Омской области на дату заключения настоящего договора. Все остальные условия, не предусмотренные данным пунктом, регулируются действующим законодательством.

5.1.6. В случае утверждения органами государственной власти Омской области иных нормативов потребления холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также иных тарифов на коммунальные ресурсы, размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, будет определяться размером соответствующего норматива потребления и тарифа.

5.1.7. В случае принятия Собственниками решения, предусмотренного частью 9.2 статьи 156 Жилищного Кодекса Российской Федерации, плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, будет определяться в соответствии с указанным решением.

5.1.8. В случае изменения законодательства в части предоставления коммунальных услуг и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, цена договора изменяется соответственно на стоимость данных услуг, стоимость коммунальных ресурсов, потребленных при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также на стоимость организации работ по предоставлению коммунальных услуг и работ по расчету платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. При этом решения общего собрания Собственников по данному вопросу и заключения дополнительного соглашения с Собственниками не требуется.

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

5.3. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается на каждый последующий календарный год решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, и устанавливается на срок не менее чем один год.

5.3.1. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание жилого помещения на очередной календарный год, плата определяется Управляющей организацией самостоятельно в размере платы за содержание жилого помещения, установленного органом местного самоуправления для соответствующей категории домов.

5.4. Плата за содержание жилого помещения, а также за иные услуги вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом. При этом Собственники имеют право осуществлять предварительную оплату услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в счет будущих периодов.

5.5. При принятии общим собранием собственников решения о накоплении дополнительных денежных средств на финансирование работ по ремонту общего имущества, включенных в перечень услуг и работ, утвержденных общим собранием собственников помещений, путем создания резервов (в том числе на

непредвиденные работы), размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может определяться с учетом целевых средств собственников помещений на создание таких резервов.

5.6. Для собственников нежилых помещений размер платы по настоящему договору устанавливается в том же порядке, что и для собственников жилых помещений.

5.7. По согласованию с Управляющей организацией Собственник может погасить имеющуюся задолженность по внесению платы по настоящему договору работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

5.8. Дееспособные члены семьи Собственника, Собственники помещений вправе вносить оплату по договору пропорционально своей доле в собственности на помещение на основании соглашения, заключенного между всеми Собственниками одного жилого помещения и Управляющей организацией. Подписи Собственников в таком соглашении проставляются в присутствии представителя Управляющей организации.

5.9. Информацию об изменении оплаты Собственники получают самостоятельно одним из следующих способов: через средства массовой информации, на сайте Управляющей организации, непосредственно в Управляющей организации, на оборотной стороне платежных документов, через объявления, размещенные в общедоступных местах жилого многоквартирного дома.

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

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

5.12. Собственники помещений 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, с ненадлежащим исполнением Собственниками обязательств по договору.

6. Ответственность сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентель) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении. При отсутствии вентелей – 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 (вентель на отводе от стояка).

6.3. Ответственность Собственников:

6.3.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

6.3.2. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном законодательством РФ.

6.3.3. Собственники помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, 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 данных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

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

6.4. Ответственность Управляющей организации:

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

6.4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе 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.

6.4.3. В случае, истечения срока эксплуатации элементов общего имущества многоквартирного дома и непринятии Собственниками решения проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома за счет средств фонда капитального ремонта (при наличии достаточных средств на соответствующем счете для формирования фонда капитального ремонта) либо о дополнительном финансировании ремонта или замены данных элементов, Управляющая организация освобождается от ответственности по обязательствам, возникшим в связи с данными обстоятельствами.

6.4.4. 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 семьи, а также иных лиц, совместно проживающих с Собственником;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не исполнением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

6.4.5. Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и (или) услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренных настоящим договором, вследствие недостатка средств на оказание услуг и проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.5. Ни одна из Сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силой (форс – мажорными обстоятельствами): землетрясение, наводнение, обильное выпадение осадков, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора.

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

7. Порядок разрешения споров.

7.1. 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.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение Управляющей организацией условий договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

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

8. Заключение договора, срок действия, расторжение договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его заключения. Управляющая организация приступает к исполнению настоящего договора с даты внесения соответствующих изменений в реестр лицензий Омской области. Договор заключен на один год.

8.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо письменного уведомления Управляющей организации о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.3. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости.

8.5. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания

собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при условии оплаты фактически понесенных Управляющей организацией расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

8.5.1. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, подлинник протокола общего собрания, подлинники письменных решений Собственников, принятых по вопросам, поставленным на голосование, подлинники иных обязательных приложений к протоколу и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением договора.

8.6. Настоящий договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через один месяц с момента направления другой Стороне письменного уведомления, с учетом требований п.8.5.1.

9. Прочие условия.

9.1. Перечни оказываемых услуг и выполняемых работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества (приложения № 2-4 к настоящему договору), необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества, составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год. По решению Собственников помещений может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации, при условии определения Собственниками платы за содержание жилого помещения, соответствующей установленной периодичности оказания услуг и выполнения работ.

9.2. Периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренная перечнями, обозначенными в п.9.1., определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

9.3. Работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном 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 общего собрания собственников помещений за отдельную плату.

9.4. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

9.5. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома, члены совета дома, один из Собственников), на основании решения общего собрания Собственников.

9.6. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) 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 в многоквартирном доме.

9.7. Управляющая организация 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 мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

9.8. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;
- предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;
- участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;
- актирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

9.9. Собственники поручают управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы, для чего предоставляют право на заключение соответствующих договоров, при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств с учетом положений п.3.2.2. настоящего договора.

9.10. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены в общедоступных местах многоквартирного дома.

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

9.12. Настоящий договор составлен в 2 – х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного собственниками
лица, второй – в Управляющей организации. Копии настоящего договора предоставляются Собственникам помещений инициатором общего собрания или уполномоченным ими лицом.

9.13. 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.

9.14. Если ныне 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.

9.15. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

10. Адреса и реквизиты сторон

Сторона 1:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания«Вектор»
644043, Волочаевская 19, кв.16
Юр. Адрес: 644043, г.
ИНН/КПП 5503179875/550301001
ОГРН 1185543006857
р/с 40702810145000009924
в отд. Западно-Сибирского банка Сбербанка
России №8634/0234 г.Омске
к/с 30101810900000000673
БИК 045209673
тел. 8-913-655-40-49
e-mail: uk-vektor.omsk@yandex.ru

Директор _____ М.Г. Павлович

М.П.

Сторона 2:

Уполномоченный представитель Собственников помещений дома № 19 по ул. 3-я Любинская

Пальцев Александр
Владимирович.
5216 579163 ОУФМС России
по Омской обл. в КАО
г Омска. 08.09.2016
г. Омск ул 3 Любинская 19 кв 67.