

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Российская Федерация, Омская область, г. Омск, ул. 70 лет Октября, д. 3/5

г. Омск

«22» мая 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Кристалл» (ООО УК «Кристалл»), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Омск, ул. 70 лет Октября, д. 3/5, именуемые в дальнейшем «Заказчик» или «Собственники», с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании п. 14 ст. 161, 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, РФ в интересах всех собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул. 70 лет Октября, д. 3/5 (далее «МКД»).

1.2. По настоящему договору Исполнитель по заданию Заказчика за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД, по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений МКД и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления МКД.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, так как включает в себя элементы разных видов договоров.

1.4. Целью осуществления действий по управлению МКД является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, обеспечение условий для решения вопросов пользования, создания, содержания, сохранения и приращения общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД.

1.5. Состав, техническое состояние и описание общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе общие сведения о многоквартирном доме, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.6. Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом и по содержанию общего имущества многоквартирного дома, оказываемых Исполнителем, указан в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.7. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемых Исполнителем, указан в Приложении №3 к настоящему Договору. Текущий ремонт общего имущества МКД осуществляется в соответствии с планом, утвержденным общим собранием собственников МКД, либо советом многоквартирного дома. В плане указываются наименование работ, сроки их выполнения, сметная (договорная) стоимость работ. План составляется на основании результатов обследования МКД и исходя из цены договора в части платы за текущий ремонт, установленной в пункте 3 настоящего Договора.

1.8. Перечень и качество коммунальных услуг, предоставляемых Исполнителем, указан в Приложении №4 к настоящему Договору.

1.9. Сроки устранения аварийных ситуаций по заявкам Заказчика указаны в Приложении №5 к настоящему Договору.

1.10. Размер платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении №6 к настоящему Договору.

1.11. Границы эксплуатационной ответственности инженерных сетей, устройств и оборудования по отоплению, по холодному и горячему водоснабжению, по водоотведению, а также по электроснабжению между собственниками жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Омск, ул. 70 лет Октября, д. 3/5 и Исполнителем, указаны в приложении № 7 к настоящему Договору.

1.12. При возникновении необходимости проведения работ, услуг, не предусмотренных Приложениями №№ 2-4, данные работы, услуги согласовываются с Исполнителем и оплачиваются Заказчиком отдельно (приложения № 8 и № 9 к настоящему договору).

1.13. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся за счет собственников на основании решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта в соответствии с условиями ЖК РФ или в соответствии с условиями по проведению капитального ремонта, установленными действующим законодательством РФ и не являются предметом настоящего договора управления.

1.14. Собственники помещений дают согласие Исполнителю на обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение) обезличивание, блокирование, уничтожение, использование, распространение, в том числе передачу персональных данных ресурсоснабжающим организациям, специализированной организации для ведения начислений, представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, организациям, имеющим право на прием наличных денежных средств от физических лиц, а также случаях, предусмотренных действующим законодательством. Собственники предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, число, дата и место рождения, адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания, сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости (ином уполномоченном органе), а равно об иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих, номер телефона; сведения о начислениях и оплатах по услугам, сведения о проживающих в помещении; иные персональные данные, которые необходимы для исполнения договора управления.

1.15. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 г.

1.16. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества составляется на срок действия договора.

1.17. Местом исполнения настоящего Договора является место нахождения многоквартирного дома по адресу: РФ, г. Омск, ул. 70 лет Октября, д. 3/5.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами, регулирующими отношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства, условиями настоящего Договора.

2.1.2. Оказывать услуги, указанные в пункте 1.2. настоящего Договора, на основании действующей лицензии.

2.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, обладающих необходимыми навыками, оборудованием, сертификатом, лицензией и иными разрешительными документами, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.4. Представлять интересы Собственников помещений МКД по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора,

во всех организациях, предприятиях и учреждениях любой организационно-правовой формы и уровня.

2.1.5. Проводить технические осмотры общего имущества МКД в соответствии со сроками, установленными Приложением № 2 к настоящему Договору. По результатам осмотров составлять и корректировать годовые планы по текущему ремонту общего имущества МКД, по согласованию с уполномоченными собственниками лицами.

2.1.6. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с Приложениями №№ 2, 3 к настоящему Договору, и планами по текущему ремонту.

2.1.7. Обеспечить работоспособность инженерных коммуникаций с целью обеспечения потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в необходимом потребителям объеме в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору.

2.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД. Организовать работы по ликвидации аварий в МКД в соответствии с Приложением №5 к настоящему Договору.

2.1.9. Осуществлять своевременное рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от собственников помещений в многоквартирном доме (их представителей). Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Исполнителем в течение 30 дней, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

2.1.10. Производить начисление платежей, установленных Договором, обеспечивая выставление расчетно-платежных документов не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.11. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

2.1.12. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчетным годом, путем размещения данных на сайтах, определенных органами власти и на сайте управляющей организации, на информационных стендах в подъездах дома, в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

2.1.13. Уведомлять Собственников в МКД о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в подъезде МКД.

2.2. Исполнитель вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Проводить проверку технического состояния инженерных систем и сохранности установленных пломб на индивидуальных приборах учета в помещениях Собственников помещений МКД. При обнаружении неработоспособного прибора учета, нарушенной пломбы или с истекшим сроком поверки производить расчет с данным Собственником за потребленный коммунальный ресурс в соответствии с законодательством РФ.

2.2.3. В случае не предоставления Собственником данных о показаниях индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов, установленных в помещениях, принадлежащих Собственнику производить расчет размера платы за поставленные Собственнику коммунальные услуги в порядке, установленном законодательством РФ.

2.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.2.5. Ограничивать или приостанавливать предоставление услуг по настоящему Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более 3 (трех) месяцев или нарушения иных требований Договора, в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.6. Взыскивать в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

2.2.7. Представлять интересы Собственников помещений МКД по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей у казанных в пункте 1.4. настоящего Договора, во всех организациях независимо от организационно-правовой формы.

2.2.8. На основании решения общего собрания собственников, заключать договоры с физическими и юридическими лицами на использование общего имущества многоквартирного дома (установка оборудования, размещение рекламных конструкции и иного имущества). После уплаты всех налогов, предусмотренных действующим законодательством, 20 % от суммы денежных средств, поступивших по указанным договорам, являются вознаграждением Исполнителя. Оставшиеся денежные средства направляются на благоустройство придомовой территории многоквартирного дома, проведение праздников, ремонт мест общего пользования, приобретение имущества, а также на иные цели в интересах всех собственников помещений многоквартирного дома.

2.2.9. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Заказчика, на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

2.2.10. Использовать безвозмездно нежилые помещения, места общего пользования, земельный участок под многоквартирным домом, относящиеся к общему имуществу МКД для выполнения работ и услуг по настоящему договору.

2.2.11. Оказывать дополнительные платные услуги согласно действующих прейскурантов.

2.2.12. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Исполнителем по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, произведенных Исполнителем в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома.

2.2.13. В случае невыполнения Собственником условий пункта 2.2.12 настоящего Договора Исполнитель вправе поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Исполнителя в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Исполнителя добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

2.2.14. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома.

2.2.15. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту в зависимости от объема поступивших денежных средств, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

2.2.16. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (Госжилинспекции Омской области, Прокуратуры, Роспотребнадзора и иных органов). Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование собственников осуществляется путем уведомления на информационных стендах в подъезде МКД.

2.2.17. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

2.2.18. Организовать работу по предоставлению услуг паспортного стола за дополнительную плату в соответствии с прайсом услуг Исполнителя.

2.2.19. Заключать договоры с платежными агентами по приему платежей, поступающих от собственников помещений, с предоставлением права направления платежных документов собственникам помещений МКД.

2.2.20. Управляющая организация вправе изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

2.2.21. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, отнесенные к полномочиям Исполнителя.

2.3. Заказчик и/или Собственники помещений МКД обязуются:

2.3.1. Своевременно в установленном настоящим Договором порядке оплачивать предоставленные услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, коммунальные услуги, в том числе коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить своевременно мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этих целей места, соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих недопустимый уровень шума или вибрацию на стены и несущие конструкции здания, а также действия, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях, пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громко говорящими устройствами при условии уменьшения уровня шума в ночное время с 22-00 до 8-00 по местному времени; не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома.

2.3.3. Собственники, чьи помещения не оборудованы индивидуальными приборами учета и потребления, обязаны своевременно, не позднее 3 рабочих дней, предоставлять Исполнителю сведения о количестве граждан, фактически проживающих в помещении (ях) либо временно проживающих граждан в соответствии с действующим законодательством. При не предоставлении Собственником этих данных, Исполнитель вправе проверить фактическое проживание граждан в помещениях с составлением соответствующего акта и произвести все расчеты, исходя из установленной по акту численности проживающих, без предварительного уведомления Собственника.

2.3.4. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Исполнителя (представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома) для осмотра приборов учета, осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома, а при аварийных ситуациях – в любое время.

2.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, в том числе индивидуальные приборы очистки воды, кустарного производства, либо электробытовые приборы, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Исполнителем.

2.3.6. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Заказчику услуг в рамках настоящего Договора.

2.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Исполнителем. Самовольно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом, либо в технический паспорт жилого дома.

2.3.8. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Исполнителем, а равно вмешательство в их работу, приводящее к искажению показаний или повреждению.

2.3.9. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета.

2.3.10. Не производить слив воды из системы и приборов отопления. Самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

2.3.11. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

2.3.12. Предоставлять показания индивидуальных приборов учета по всем коммунальным услугам Исполнителю с 17-го по 19-е число текущего месяца.

2.3.13. Использовать помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.3.14. Обеспечивать сохранность помещения.

2.3.15. Поддерживать надлежащее состояние помещения.

2.3.16. Собственники обязуются обеспечить сохранность и обслуживание приборов учета, установленных в помещениях собственников, а также в местах общего пользования, а также бесперебойную работу системы снятия показаний «Хронос», установленную в помещениях собственников, а также в местах общего пользования.

2.3.17. В случае выхода из строя индивидуального прибора учета коммунального ресурса заменить прибор учета на прибор учета, соответствующий техническим характеристикам автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг «Хронос» (прибор учета холодной воды и (или) горячей воды на прибор учета «СВЭУ-15», электрической энергии - на прибор учета «Энергомера», тепловой энергии – на прибор учета «Гефест» или на аналогичный по техническим характеристикам).

2.3.18. В 5-дневный срок письменно уведомить Исполнителя о датах начала, прекращения, условиях: сдачи в поднаем, аренду помещений дома, вселение в жилое помещение иных лиц, их отселение, разрешения проживания в жилых помещениях временных жильцов, в том числе, и пофамильные сведения по поднаимателям, арендаторам помещений, временным жильцам, лицам, вселенным в жилое помещение и отселенным из него.

2.3.19. В обязательном порядке предоставить контактный телефон для оперативной связи с ним Исполнителя в случае возникновения аварийной ситуации.

2.3.20. По приглашению Исполнителя прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассмотрения и решения, возникших у Исполнителя вопросов, в рамках настоящего Договора.

2.3.21. Возместить понесенные Исполнителем убытки, допущенные по доказанной вине Заказчика или пользователя помещениями дома.

2.3.22. В письменной форме уведомить Исполнителя о: дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов, о датах

обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

2.3.23. Соблюдать правила содержания домашних животных, предусмотренных законодательством РФ.

2.3.24. Устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Заказчика, либо других совместно с ним проживающих лиц, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам.

2.3.25. При парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к площадкам для крупногабаритного мусора и к входам в подъезды многоквартирного дома, а также обеспечить беспрепятственный проезд техники пожарной, газовой служб, в том числе каретам скорой медицинской помощи и транспортных средств государственных муниципальных, правоохранительных служб министерств и ведомств.

2.3.26. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить Исполнителю в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора, согласно выставленного Исполнителем счета.

2.3.27. При переходе права собственности помещений, предыдущий собственник обязан предоставить Исполнителю документы, подтверждающие переход права собственности, рассчитаться с Исполнителем по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия его права собственности на помещение в многоквартирном доме.

2.3.28. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

2.3.29. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения, настоящего Договора и законодательства РФ.

2.4. Заказчик имеет право:

2.4.1. На безопасное, эффективное управление многоквартирным домом, а также на надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Знакомиться с отчетами Исполнителя об исполнении Договора в сроки и в порядке, предусмотренном договором. Получать любую информацию, предусмотренную стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

2.4.3. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории города Омска норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

2.4.4. В случае неотложной необходимости обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

2.4.5. Требовать от Исполнителя исполнения всех условий настоящего Договора;

2.4.6. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке с учетом законодательства о градостроительной деятельности.

2.4.7. Контролировать выполнение Исполнителем обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.4.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами применительно к настоящему Договору.

3. Цена и порядок расчетов

3.1. Цена настоящего Договора управления определяется исходя из планово-договорной стоимости работ и услуг, включенных в перечни по Приложениям №№ 2, 3 к настоящему Договору, платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, стоимости коммунальных услуг (с учетом пункта 3.7. настоящего договора);

3.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги включающую в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

3.3. Размер платы за содержание помещения определяется на общем собрании собственников помещений в МКД исходя из планово-договорной стоимости работ и услуг, включенных в перечни по Приложениям №№ 2, 3 к настоящему Договору, пропорционально доле собственника на общее имущество в многоквартирном доме и периода оплаты (двенадцать месяцев) (Приложение №6 к настоящему Договору). Размер платы за содержание помещения, определенный в Приложении № 6 к настоящему Договору, устанавливается на 1 год.

3.4. В соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного Кодекса, если на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома решение об утверждении предложенного Исполнителем размера платы за содержание жилого помещения на очередной календарный год не принято, то размер платы определяется Исполнителем по базовому индексу потребительских цен, которые ежемесячно отражаются в Информации Федеральной службы государственной статистики с учетом размера платы, рекомендованного (утвержденного) органами местного самоуправления, для соответствующих категории многоквартирных домов с дата введения размера платы в действие.

3.5. При изменении размера платы, в порядке, указанном в п. 3.4. настоящего договора, заключение дополнительного соглашения Сторон о внесении соответствующих изменений в договор не требуется. При расчетах будет применяться новый размер платы с даты введения их в действие.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354, с учетом порядка перерасчетов и изменения такой платы, установленного указанными правилами.

3.7. В случае принятия собственниками решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) с ресурсоснабжающими организациями, оплата за оказанные коммунальные услуги, потребленные в помещениях МКД, производится собственниками напрямую в ресурсоснабжающие организации.

3.8. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежного документа (квитанции), выставяемого Исполнителем и (или) ресурсоснабжающей организацией. Оплата может осуществляться наличными в кассу Исполнителя, либо безналичным путем на расчетный счет Исполнителя по реквизитам, указанным в квитанции.

3.9 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.

3.10. За несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг Заказчик обязан уплатить пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

3.12. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных настоящим Договором работ и услуг собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг) и согласовывают с Исполнителем сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их Исполнителю дополнительно.

3.13. Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за содержание помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

4. Порядок осуществления контроля за деятельностью Исполнителя.

4.1. Заказчик, Собственники помещений МКД либо уполномоченное лицо вправе осуществлять контроль за деятельностью Исполнителя по исполнению настоящего договора лично, либо через доверенных лиц посредством участия по правилам, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации:

- в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме;
- в приемке всех видов работ;

4.2. Контроль исполнения обязательств Исполнителем по настоящему договору, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель Совета многоквартирного дома и /или уполномоченное собственниками лицо. В случае, если председатель Совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, болезнь и прочее), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одним из собственников в многоквартирном доме. В случае, если председатель Совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось выполнять обязанности по контролю исполнения обязательств Исполнителем, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица могут быть исполнены одним из членов Совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одним из собственников в многоквартирном доме.

Председатель совета многоквартирного дома и/или иное уполномоченное собственниками лицо, и/или собственник помещения в доме обязан в течение 5 (рабочих) дней после получения актов выполненных работ и/или оказанных услуг принять работы и услуги и подписать акты.

В случае, если в течение указанного срока Собственниками, в лице председателя совета многоквартирного дома и/или иного уполномоченного лица и/или собственника помещения в МКД акт не подписан и не представлен в письменном виде мотивированный отказ от подписания акта, работы считаются выполненными и принятыми в полном объеме.

4.3. Факт выполнения работ (оказания услуг) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную в Договоре, нормативных правовых актах РФ продолжительность, устанавливается в соответствии с: в части содержания и ремонта общего имущества, управления МКД – «Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491; в части предоставления коммунальных услуг – «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и

пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

4.4. В случаях нарушения условий настоящего Договора, а также в случаях причинения вреда имуществу Заказчика или общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Исполнителя, подрядной организации этого или иного Заказчика:

4.4.1. по требованию любой из сторон составляется Акт и дефектная ведомость;

4.4.2. акт подписывается комиссией, состоящей не менее, чем из двух представителей Исполнителя. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления Акта извещаются все заинтересованные лица: Заказчик (член семьи Заказчика, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого нанесен вред, лицо виновное в причинении вреда и другие лица (представитель подрядной организации, представитель Совета многоквартирного дома);

4.4.3. акт должен содержать дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- и видеосъемка), разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц;

4.4.4. акт составляется в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй – лицу, которому причинен вред, третий остается у Исполнителя.

4.5. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Исполнителем качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

5. Ответственность сторон

5.1. Исполнитель не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

5.2. При нарушении Заказчиком, Собственниками помещений МКД обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.3. При выявлении Исполнителем факта проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему Договору, Исполнитель после соответствующей проверки, составления акта вправе осуществить начисление соответствующих платежей без предварительного уведомления Собственника.

5.4. Собственники помещений МКД несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. Исполнитель несет ответственность за соответствие предоставляемых услуг требованиям соответствующих нормативных актов.

5.6. Исполнитель не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

5.7. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

5.8. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс-мажорные

обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

5.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Порядок уведомления Исполнителем Собственников помещений.

6.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, сообщения, письма (в том числе об имеющейся задолженности) в соответствии с Договором могут быть совершены Исполнителем одним из нижеуказанных способов:

а) путем направления Собственнику помещений заказного (или ценного) письма с уведомлением (или описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;

б) путем вручения уведомления собственнику под расписку;

в) путем размещения сообщения на информационных стендах, размещенных на первом этаже в каждом подъезде многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается фотографированием.

г) путем передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя;

д) сообщения электронной почты или через личный кабинет собственника в ГИС ЖКХ;

е) путем доставки в почтовый ящик по адресу нахождения принадлежащего собственнику помещения в МКД.

6.2. Дата, с которой Собственник(и) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

6.3. В случае изменения номеров телефонов, места регистрации Собственника, собственник обязан в течение 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить Исполнителя о таких изменениях, сообщив новые данные. Все уведомления, сообщения, направленные по старым адресам и номерам телефона до поступления уведомлений об их изменении, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

7. Действие Договора

7.1. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 1 (одного) года.

7.3. Исполнитель обязан приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

7.4 Изменение настоящего Договора управления, включая приложения к нему, осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством, путем составления соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

7.5. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего Договора управления по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.6. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.7. Исполнитель 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: неплательщики Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

7.8. В случае досрочного расторжения договора по инициативе собственников, последние обязаны возместить Исполнителю фактически понесенные расходы, связанные с оказанием услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.9. В случае изменения реквизитов Исполнителя, внесение изменений в договор не требуется. Информацию об изменении реквизитов доводится до сведения Собственников путем указания в платежных документах на оплату услуг.

7.10. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8. Приложения к настоящему договору

8.1. Настоящий Договор содержит 10 (десять) Приложений, являющихся неотъемлемой его частью.

8.2. Настоящий договор содержит следующие приложения:

- Приложение № 1. «Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома»;
- Приложение № 2. «Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом и по содержанию общего имущества многоквартирного дома»;
- Приложение № 3 «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»;
- Приложение № 4. «Перечень и качество коммунальных услуг, предоставляемых Исполнителем»;
- Приложение № 5. «Сроки устранения аварийных ситуаций по заявкам Заказчика»
- Приложение № 6. «Размер и структура платы за содержание жилого помещения».
- Приложение № 7. «Схема раздела границ эксплуатационной ответственности».
- Приложение № 8. «Образец технического задания на выполнение работ».
- Приложение № 9. «Образец акта выполненных работ».
- Приложение № 10. «Реестр собственников помещений дома, принявших участие в голосовании (подписавших договор управления), многоквартирным домом, расположенным по адресу: Российская Федерация, Омская область, г. Омск, ул. 70 лет Октября, д. 3/5.

8.3. Настоящий Договор в процессе его действия может дополняться иными Приложениями в порядке, установленном в соответствии с настоящим Договором.

8. Адреса и реквизиты сторон

Исполнитель:

ООО УК «Кристалл», 644112, Российская Федерация, Омская область, г. Омск, ул. Бульвар Архитекторов, д. 4 корп. 1, помещение 7П, ОГРН 1075543012698, ИНН 5501203515, КПП 550701001, р/сч 40702810023050003212 в Филиале «Новосибирский» АО «Альфа-Банк», к/сч 30101810600000000774, БИК 045004774, контактный телефон: 634-805

Директор

Заказчик:

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Омск, ул. 70 лет Октября, д. 3/5.



