Договор оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

г.Омск «*01*» января 2014 года

Мы, нижеподписавшиеся, собственники и иные владельцы жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Омск, ул. Гризодубовой 6 действующие на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по указанному выше адресу (протокол № 7 от 27.12.2013), в соответствии с п. 2) ч.2 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации выбравшего в качестве способа управления домом «управление управляющей организацией», каждый из которых далее - «заказчик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Труд», далее - «исполнитель» в лице ***Генерального директора*** общества Цимбаревич А.В. действующего на основании Устава указанного общества и прав по должности, с другой стороны, вместе далее именуемые «стороны», руководствуясь главами 27, 28, 29, параграфами 1 и 2 главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ГК и ЖК РФ), заключили настоящий договор с множественностью лиц на одной стороне с субсидиарными обязательствами (далее - договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Заказчик поручает, а исполнитель принимает на себя обязанности по выполнению работ и оказанию услуг (далее - работ) по управлению (включая, в том числе, содержание (техническое обслуживание) и текущий ремонт общего имущества собственников помещений (далее - содержание и ремонт дома, общее имущество) в многоквартирном доме по адресу: г.Омск, ул. Гризодубовой 6, в том числе земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (далее - дом) в объемах и границах, определенных техническим паспортом объекта инвентарный № б/н и кадастровыми паспортами дома , и закрепленного за домом земельного участка с кадастровым номером 55:36:090302:3384 а также по предоставлению в помещения дома коммунальных и иных указанных в договоре услуг. Перечень данных работ и услуг может быть изменен только по письменному соглашению сторон. Выполнению подлежат те работы и услуги и в том объеме, которые в соответствующем объеме включены в состав платы за содержание и текущий ремонт на соответствующий финансовый год.

1.2. Заказчик обязуется оплачивать выполненные исполнителем работы в сроки, объемах и порядке, определенных договором. Исполнитель несет ответственность за выполнение работ и оказание услуг только в пределах фактически оплаченных заказчиком на финансовый лицевой счет дома средств и перечня заказанных работ и услуг.

1.3. Исполнитель является единственным лицом, уполномоченным заказчиком осуществлять указанные в договоре работы и услуги на период действия договора (кроме работ и услуг, осуществляемых в порядке, указанном в пункте 6.2. договора), обеспечивать реализацию решения вопросов пользования общим имуществом от имени и в интересах собственников в установленном законодательством и договором порядке.

2. Цена договора

2.1. Цена договора определяется ежегодно и устанавливается в размере годовой стоимости работ по содержанию и ремонту дома, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и предоставляются исполнителем, и выражается в сумме начисленных собственнику, нанимателю, иному владельцу или пользователю помещения, использующему помещение на законных основаниях (далее - пользователь), в течение месяца платежей за выполненные по договору работы и оказываемые услуги.

2.2. Сторонами установлен следующий порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения: плата за содержание и ремонт дома на весь период действия договора определяется в размерах, определенных решениями органов местного самоуправления города Омска для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, и выплачивается ежемесячно в равных суммах, если только общим собранием собственников помещений в доме (далее - собрание) не принят и не согласован письменно с исполнителем в порядке, определенном пунктом 2.1. договора, иной размер этой платы либо ее выплата неравными суммами в течение года. Плата за вывоз твердых бытовых отходов для каждого собственника определяется исходя из имеющихся нормативов накопления бытового мусора.

2.3. При невыполнении отдельных работ или снижении их периодичности, объема либо качества размер платы за жилое помещение снижается на соответствующую величину в порядке, определенном федеральным и областным законодательством, муниципальными правовыми актами (далее - правовые акты) и договором.

3 .Обязанности исполнителя

3.1. Выполнять работы по содержанию и ремонту дома согласно Приложениям №№1, 2 и 3 к договору цв том числе, круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, содержание общего имущества, включая земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом (далее - земельный участок), техническое обслуживание коммуникаций, технических помещений и устройств, включая лифты и приборы учета ресурсов, вывоз бытовых отходов, включая крупногабаритные), а также по предоставлению в помещения дома коммунальных и иных указанных в договоре услуг в объемах, сроки, порядке и с периодичностью, определенными законодательством и договором, путем надлежащего содержания и ремонта внутридомовых инженерных систем в установленных границах раздела эксплуатационной ответственности с поставщиками таких услуг и паспортно-регистрационному учету пользователей помещений. К коммунальным услугам относятся: электроснабжение, теплоснабжение (отопление), горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализование), газоснабжение.

В случае отмены (признания утратившими силу) указанных в пунктах 3.2. и 4.7. документов либо внесения в них изменений, ухудшающих положение заказчика, исполнитель обязан осуществлять работы в порядке, определенном имевшейся на момент подписания договора редакцией перечисленных документов, если иное не согласовано с заказчиком письменно.

3.2.Обеспечивать качественное и своевременное выполнение порученных заказчиком работ (включая организацию выполнения устных и письменных заявок заказчика в порядке, определенном постановлением Мэра города Омска от 12.02.02 №87-п «Об утверждении «Порядка выполнения ремонтных работ силами муниципальных предприятий жилищного хозяйства по заявкам населения» (кроме пунктов 4 и 5), нести материальную и иную ответственность за неисполнение или ненадлежащее (включая несвоевременное) исполнение условий договора в соответствии с законодательством и договором.

3.3.Обеспечить нормативное состояние и бесперебойное функционирование конструктивных элементов, систем санитарно-технического, инженерного и иного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности исполнителя в объеме установленных законодательством, техническими регламентами и договором норм:

-строительные конструкции - границей эксплуатационной ответственности исполнителя является внутренняя поверхность стен, пола, потолка помещения, оконные заполнения и внешняя входная дверь в квартиру (нежилое помещение), исключая указанные поверхности, оконные заполнения и двери; внешней границей являются наружные поверхности кровли и стен дома;

- вентиляционные каналы, мусоропроводы с мусорокамерами - полностью;

- система отопления - от границ раздела эксплуатационной ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг, включая входную задвижку, узел управления, розливы и стояки до сочленения стояка с подводящей к приборам отопления трубой в помещении заказчика на подающей магистрали и от сочленения стояка с отводящей от приборов отопления трубой до границ раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг, включая выходную задвижку, на обратной магистрали при двухтрубной системе отопления, исключая указанные сочленения;

- система горячего водоснабжения - от теплового узла управления, включая теплообменник («бойлер») при его наличии, розлив и стояки, до сочленения стояка с подводящей к санитарно-техническим устройствам трубой в помещении заказчика, исключая указанное сочленение;

- система холодного водоснабжения - от границ раздела эксплуатационной ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг, включая входную задвижку, узел управления («рамку»), розливы и стояки до сочленения стояка с подводящей к санитарно-техническим устройствам трубой в помещении заказчика, исключая указанное сочленение;

- система водоотведения (канализования) - от сочленения стояка с отводящей от санитарно-технических устройств трубой в помещении заказчика (плоскость раструба тройника канализационного стояка), исключая указанное сочленение, до границ раздела ответственности дома с транспортировщиком стоков;

- система электроснабжения - от выходных зажимов прибора учета на общедомовом вводном распределительном шкафу (либо иной границе раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг), включая общедомовые сети полностью и сети, питающие электроприемники в помещениях собственников, до входных зажимов прибора учета электрической энергии в помещении заказчика, исключая указанные входные зажимы;

- система газоснабжения - только при наличии у исполнителя лицензии и участка эксплуатационной

ответственности на сетях газоснабжения, в границах этого участка.

Участвовать в подготовке и совместно с представителем собственников подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников и имуществом исполнителя, а равно третьих лиц, включая гарантирующих поставщиков и транспортировщиков услуг, другие документы, связанные с техническим взаимодействием с гарантирующими поставщиками и транспортировщиками услуг.

3.4. Вести учет выполненных работ по содержанию и ремонту дома. Предоставлять заказчику по его требованиям (но не реже одного раза в календарном году) письменную и устную информацию, связанную с вопросами содержания и ремонта дома, а также сведения о размере полученной исполнителем платы и долгах (в целом по дому и по помещениям). По требованию заказчика знакомить его в рабочее время (кроме общевыходных дней недели) в помещении исполнителя с уставом исполнителя, указанными в пунктах 3.2. и 4.7. договора правовыми актами, за дополнительную плату изготавливать и заверять своей печатью копии указанных документов на бумажном носителе либо с оплатой только стоимости электронного носителя изготавливать их электронные копии. Без дополнительной платы по собственной инициативе или по поручению представителя собственников составлять дефектные ведомости на неисправности элементов общего имущества, в том числе для целей проведения текущего ремонта дома.

3.5. В течение трех месяцев с момента вступления в силу договора совместно с представителем собственников составить акт о состоянии дома по форме, определенной договором (Приложение №4), включая Схему земельного участка и иной придомовой территории, подлежащей уборке. Производить в утвержденные нормативными документами сроки не менее двух раз в год осмотры элементов зданий и инженерных сетей, а также не реже одного раза в неделю проверку санитарного и технического состояния дома. Обеспечивать оперативное устранение аварий и предаварийных ситуаций на системах санитарно-технического, механического, электрического и иного оборудования дома в части общего имущества собственников помещений в доме, локализацию аварийных ситуаций в доме (помещении) с прибытием аварийной бригады не позднее, чем в течение 30 минут (в ночное время - с 22 часов до 6 часов - в течение одного часа) после сообщения заказчика об аварии (предаварийной ситуации) в диспетчерскую (аварийно-диспетчерскую) службу исполнителя.

3.6. Участвовать в осуществляемых заказчиком проверках качества выполненных исполнителем работ. По собственной инициативе или по письменному обращению заказчика в течение одних суток после указанного обращения (при обращениях в общевыходные дни - в первый очередной рабочий день) составлять акты либо участвовать в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного либо несвоевременного предоставления услуг и(или) выполнения работ по содержанию и ремонту дома в объеме требований договора, а равно актов о причинении имуществу пользователя помещения ущерба вследствие залива помещения, аварий на инженерных сетях (в том числе вне границ ответственности исполнителя) с указанием конкретных фактических объемов повреждений. Акт составляется не менее, чем в трех подлинных экземплярах, один из которых передается заказчику.

3.7. Вести по установленной законодательством и договором форме учет выполнения работ по договору, статистическую, финансовую, бухгалтерскую и хозяйственную документацию. Осуществить открытие (создать) и ведение единого финансового лицевого счета (учета) на многоквартирный дом и индивидуальных финансовых лицевых счетов собственника (иного владельца) каждого помещения с раздельным учетом поступивших средств и расходов на содержание и ремонт дома.

В срок до 17 числа следующего квартала предоставлять заказчику в лице представителя собственников (с получением в диспетчерской исполнителя) Акт о выполнении работ и оказании услуг по договору и их стоимости (далее - Акт) за прошедший квартал установленной настоящим договором формы (Приложение №5), который должен быть рассмотрен представителем собственников в течение трех суток с момента получения и подписан либо представлены письменные возражения по конкретным пунктам с указанием конкретных спорных сумм. После подписания Акта сторонами один его экземпляр остается у представителя собственников (который обязан по просьбе любого из собственников помещений разрешить последнему изготовить копию такого Акта), другой у исполнителя и является доказательством выполнения исполнителем работ по договору (основанием списания средств) за соответствующий период. Если представитель собственников по любой причине в течение пяти суток с момента получения от исполнителя Акта не представил исполнителю указанные выше письменные возражения по Акту (а равно если представитель собственников по любой причине не получил своевременно изготовленный исполнителем Акт до 25 числа следующего за отчетным месяца), Акт считается подписанным представителем собственников, работы считаются выполненными

исполнителем (как основание списания средств). Представитель собственников вправе письменной доверенностью на какой-то период или постоянно уполномочить рассматривать и подписывать Акт(ы) другое лицо.

По письменному требованию представителя собственников один раз в календарном году (но не ранее 01 февраля и не позднее 30 июня следующего года) распространять по почтовым ящикам собственников помещений письменный отчет о выполненных работах по содержанию (техническому обслуживанию) и ремонту дома и расходовании полученных от заказчика средств по установленной договором форме (Приложение №5), а также при наличии такого поручения - направлять представителя исполнителя с доверенностью для отчета на общем собрании собственников помещений.

3.8. Осуществлять начисление и сбор платежей по договору (в том числе обеспечивать прием платежей наличными средствами в помещении исполнителя, а равно прием безналичных платежей с банковских счетов и почтовыми переводами), не позднее 20 числа текущего месяца предоставлять заказчику (непосредственно либо через представителя собственников) по указанному в договоре адресу (через почтовый ящик) квитанции для оплаты работ исполнителя (владельцам нежилых помещений - не позднее 10 числа текущего месяца - счет и счет-фактуру).

3.9. Информировать заказчика и представителя собственников письменно путем распространения информации по почтовым ящикам об изменении размеров платы за содержание и ремонт помещения для данного дома не позднее, чем за тридцать суток до даты, с которой осуществляются эти изменения, кроме случаев, когда изменения происходят по решению собрания (в последнем случае информирование заказчика может проводиться исполнителем в более сжатые сроки либо возлагается на представителя собственников).

3.10. В определенные правовыми актами и договором сроки уведомлять заказчика и представителя собственников о предстоящих отключениях, испытаниях инженерных сетей, изменениях в графиках, сроках, качестве подаваемых через обслуживаемые исполнителем сети коммунальных ресурсов, изменениях порядка и условий содержания и (или) ремонта дома путем размещения информации на стендах возле каждого из подъездов дома (или внутри подъездов по усмотрению исполнителя) либо путем передачи телефонограммы представителю собственников. Принимать необходимые организационно-технические решения при угрозе стихийных бедствий (ураганы, обильные снегопады, обледенения, резкое понижение температуры либо резкое потепление в зимний период).

3.11. При наличии письменного поручения заказчика совместно с представителем собственников произвести инвентаризацию имеющейся у исполнителя документации на дом, принять возможные меры к истребованию и оформлению недостающих материалов (с оплатой за счет заказчика), хранить, в установленные законодательством сроки обновлять технический паспорт и иную правовую и техническую документацию на дом (включая инженерное и иное оборудование, сети и объекты благоустройства на земельном участке) и договоры с третьими лицами, связанные с содержанием (обслуживанием) и ремонтом дома. По требованию заказчика знакомить последнего с указанной документацией, сообщать технические характеристики конструктивных элементов и инженерных сетей дома (при наличии соответствующей документации), изготавливать за дополнительную плату и заверять печатью исполнителя копии указанной документации, без дополнительной оплаты со стороны заказчика устранить выявленные заказчиком либо уполномоченными государственными органами недостатки (нарушения) в ведении указанной документации за период действия договора. При расторжении договора по инициативе любой из сторон без дополнительной оплаты передать представителю собственников (а при отсутствии такового или его уклонении от получения документации - нотариусу на хранение с оплатой за счет средств заказчика) всю правовую и техническую документацию на многоквартирный дом и копии иной, письменно оговоренной сторонами, документации, связанной с состоянием дома и финансовыми взаиморасчетами.

3.12. По письменному поручению заказчика определять необходимость выполнения работ по капитальному и иному ремонту дома и вносить предложения собранию. После письменного согласования с представителем собственников составлять план текущего ремонта на календарный год. По поручению представителя собственников без дополнительной оплаты осуществлять подготовку предварительной технической и правовой документации (акт осмотра объекта, проект договора с подрядчиком), технический надзор и контроль за ремонтными работами, проводимыми третьими лицами по договорам, которые составлялись с участием или с письменного согласия исполнителя (капитальный ремонт дома, спецработы и т.п.).

Заказчики из числа собственников помещений в доме несут полную ответственность за состояние общего имущества (полностью или в соответствующей части), возможное возникновение аварийных

ситуаций и их последствия, если исполнитель письменно уведомил представителя собственников о необходимости капитального или иного ремонта дома либо отдельных его конструктивных элементов, инженерных сетей, другого оборудования, но собственниками в разумные сроки не принято решение о проведении ремонта общего имущества, приобретении необходимого оборудования, инвентаря.

3.13. Через представителя собственников согласовывать с заказчиком кандидатуры работников исполнителя, непосредственно осуществляющих обслуживание дома (слесаря по обслуживанию и ремонту сантехнических систем, уборщицы, дворника, мусоропроводчика (рабочего по комплексной уборке) при их приеме на работу и увольнении, а также премирование данных лиц за работы на доме. Своевременно осуществлять переобучение персонала для работы с новыми материалами, деталями, приспособлениями и оборудованием.

3.14. В случае включения расходов по проведению инвентаризации в плату за работы исполнителя обеспечивать проведение плановой (внеплановой) инвентаризации дома.

3.15. За дополнительную плату осуществлять дополнительные работы, не указанные в договоре (далее - платные услуги), включая приобретение по заявкам заказчика за дополнительную плату деталей и материалов, необходимых при выполнении платных услуг.

3.16. Аварийно-жиспетчерской службе принимать по телефону и лично (в устной и письменной формах) и фиксировать в журнале исполнителя заявки заказчика, сообщая заявителю номер заявки, время приема и фамилию принявшего заявку диспетчера. По письменному поручению представителя собственников разместить в определенном собранием доступном для владельцев помещений месте тетрадь для фиксации заявок владельцев помещений (при этом ответственность за сохранность тетради несут владельцы помещений в доме). Обеспечивать осуществление не реже одного раза в календарном году профилактического обхода помещений слесарем по обслуживанию и ремонту сантехнических систем либо мастером с подписанием владельцами помещений соответствующего акта.

3.17. Разместить в определенном собранием доступном для собственников и иных пользователей помещений месте и в помещении исполнителя стенд с перечнем работ, выполняемых в счет платы за содержание и ремонт дома, и перечень основных работ, выполняемых за дополнительную плату, с расценками на последние виды работ, а также номера телефонов диспетчерской и аварийных служб и должностные инструкции персонала, непосредственно обслуживающего дом. В письменной форме согласовывать с представителем собственников перечень, стоимость, содержание, сроки и порядок оплаты предлагаемых исполнителем (либо производимых исполнителем по решению собрания) работ по ремонту общего имущества.

3.18. По письменным заявлениям заказчика без дополнительной оплаты осуществлять индивидуальную промывку приборов отопления в помещениях, в отношении которых в прошедшем отопительном сезоне составлялись с участием исполнителя акты о несоответствии температуры в помещении установленным нормам по причине ненадлежащего состояния указанных приборов.

3.19. При согласии заказчика однократно приобрести за его собственные средства запорную арматуру (с последующим составлением соответствующего акта) обеспечить постоянную работоспособность отсекающих задвижек (кранов) на стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения в местах сочленения с соответствующими розливами.

Не отключать полностью дом от подачи любого из указанных выше ресурсов без письменного согласования с представителем собственников, кроме аварийных случаев. Отключение стояков при проведении ремонтных работ владельцами помещений производится исполнителем только после получения письменного заявления соответствующего владельца с согласованием даты и срока отключения, при этом бремя уведомления других владельцев помещений лежит на инициаторе отключения стояка. В случае письменного возражения представителя собственников отключение не производится.

3.20. Осуществлять паспортно-регистрационный учет собственников и других пользователей помещений, включая создание, ведение и сохранение архива поквартирных карточек. Организовать работу по выдаче пользователям помещений, не имеющим задолженности перед исполнителем, справок, копий актов и иных документов в пределах полномочий исполнителя, а также заверение заказчику и иным перечисленным в договоре лицам без дополнительной оплаты доверенностей в предусмотренных законодательством случаях.

3.21. Осуществлять прием, регистрацию и рассмотрение обращений заказчика и личный прием заказчика в порядке, определенном исполнителем. Претензии и иные жалобы заказчика на действия (бездействие) исполнителя подлежат рассмотрению по существу, если они получены (зарегистрированы) исполнителем в десятидневный срок с момента, когда заказчик узнал или должен был узнать о

нарушении его прав, кроме случаев, когда правовыми актами определен иной срок.

Рассматривать оформленные в установленном исполнителем порядке обращения заказчика о согласовании работ, указанных в пунктах 4.10, 4.12, 4.13 договора, не позднее десяти рабочих дней с момента регистрации указанного обращения и после поступления платы за выдаваемые технические условия.

3.22. До начала работ в письменной форме согласовывать с представителем собственников посадку, рубку и кронирование насаждений, дополнительное размещение, а равно демонтаж участков сетей (летний водопровод и т.п.) и конструктивных элементов, вынос (вывоз) из дома, включая земельный участок, любых материальных ценностей (кроме принадлежащих исполнителю), включая скамьи, ограждение, контейнеры, урны, иное оборудование, инвентарь, металлический лом.

3.23. По собственной инициативе и на основании сообщений заказчика либо третьих лиц принимать меры по недопущению проникновения в дом (включая земельный участок) посторонних лиц, включая работников любых организаций (кроме органов безопасности и правопорядка, исполнителя и организаций, работающих в порядке, определенном договором), в том числе монтажных предприятий по размещению рекламоносителей, информационных щитов, объектов связи и информатики, а также рубщиков зеленых насаждений, совместно с заказчиком или самостоятельно принимать меры к их выдворению, демонтировать самовольно установленные рекламоносители, информационные щиты, объекты связи и информатики, оказывать правовую помощь представителю собственников в подготовке и при подаче в органы безопасности и правопорядка, суды заявлений и других материалов в отношении нарушителей положений законодательства, изложенных в пунктах 3.23, 4.9-4.13 договора. При наличии средств на финансовом лицевом счете дома по письменному обращению любого из собственников помещений незамедлительно принимать меры к обеспечению техническими средствами ограничения доступа посторонних лиц в дом (чердаки, подвалы, иные техпомещения).

3.24. Не нарушать имеющиеся схемы учета потребления коммунальных услуг, не совершать действий, связанных с нарушением пломбирования общедомовых и индивидуальных (квартирных) приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и схемы учета, а равно демонтажем данных приборов, не присоединяться без письменного разрешения представителя собственников к внутридомовым инженерным системам, не присоединять субабонентов к находящимся во владении заказчика сетям подачи коммунальных услуг, обеспечить занимаемые исполнителем технические помещения дома приборами учета электрической энергии и воды (при ее наличии).

3.25. Ежегодно в срок до 01 декабря текущего года представлять заказчику предложения по проведению текущего ремонта и размеру платы за работу исполнителя со сметой экономически обоснованных затрат на содержание и ремонт дома по видам работ по установленной договором форме (приложение №6), а также проект договора на следующий календарный год либо дополнения в имеющийся договор (если имеются), в срок до 01 апреля следующего года - информацию и сведения, указанные в пункте 3.4. договора (за предшествующий год).

3.26. Исполнять иные обязанности, предусмотренные для исполнителя правовыми актами, нормативно-техническими документами и договором. Не являются виновными действия исполнителя в случае выполнения им решения собрания либо поручения представителя собственников, принятых (данных) в пределах договора.

4. Обязанности заказчика

4.1. Не позднее 18 часов по омскому времени последних суток расчетного месяца (для владельцев нежилых помещений - до 20 числа расчетного месяца) оплачивать работы исполнителя в объеме, порядке и на условиях, определенных договором, для чего заказчик должен в течение одного месяца с момента вступления в силу договора установить за счет собственных средств почтовый ящик и обеспечить его запирание. Дееспособные лица, проживающие в принадлежащем собственнику помещении, несут солидарно с собственником помещения ответственность (включая материальную) в части оплаты услуг исполнителя, даже если в договоре (соглашении) между собственником и этими лицами указано иное.

4.2. Дополнительно к установленному размеру платы оплачивать исполнителю вывоз строительного мусора при проведении текущего и капитального ремонта находящегося во владении заказчика помещения либо в установленные законодательством сроки осуществлять вывоз данного мусора самостоятельно.

4.3. Своевременно лично либо через представителя собственников сообщать исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию заказчику услуг в рамках договора, включая аварийные (предаварийные) ситуации в занимаемом помещении, в доме или на земельном участке, а также о лицах, находящихся в черте города Омска (с указанием телефонов и адресов), имеющих доступ в помещение в период отсутствия владельца помещения (либо свои телефоны и адреса почтовой и иной

связи в черте города Омска). При выезде из помещения на срок более одних суток перекрывать все вентили на подводящих трубах холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, отключать от сети электропотребители (кроме холодильных устройств). В случае несоответствия предоставленных данных либо неосуществления указанных выше действий, и несвоевременного обнаружения (исправления) по этой причине аварийной (предаварийной) ситуации ответственность за повреждение общего имущества дома, убытки исполнителя и третьих лиц несет заказчик.

4.4. С целью осуществления исполнителем предусмотренных федеральным законодательством и договором полномочий по паспортно-регистрационному учету при отсутствии у исполнителя к моменту вступления в силу договора копии правоудостоверяющего документа на принадлежащее собственнику помещение, в разумный срок представить исполнителю указанный документ (для снятия копии) или его нотариальную копию. При дальнейшем переходе права собственности на помещение (включая наследование и приватизацию помещения) предоставлять исполнителю соответствующие правоудостоверяющие документы. В письменной форме извещать исполнителя об изменении числа и (или) состава проживающих в помещении лиц (в том числе временно проживающих лиц, прибывших на срок свыше 45 суток), о прекращении права на компенсации и (или) льготы, а равно сообщать полные реквизиты организации и данные о руководителях использующего помещение юридического лица, в течение десяти суток с момента соответствующего изменения.

4.5. Не препятствовать представителю собственников в передаче исполнителю ключей от нежилых помещений в доме, являющихся общим имуществом (подъезд, чердак (техэтаж), подвал, щитовая и т.п.) и предоставить исполнителю право ограничивать доступ любых лиц, включая собственников помещений в доме (кроме представителя собственников), в данные нежилые помещения с целью недопущения аварийных ситуаций, хищения, уничтожения или повреждения оборудования.

4.6. Не препятствовать представителю собственников в допуске исполнителя в жилые и нежилые помещения дома, в том числе, при аварийных (предаварийных) ситуациях (в том числе создающих угрозу нанесения ущерба помещениям, принадлежащим иным собственникам), вызывая в необходимых случаях специальные службы и работников органов внутренних дел. В согласованное с исполнителем время (при предаварийных или аварийных ситуациях - в любое время суток) обеспечить доступ исполнителя (а равно работников государственных и муниципальных органов контроля и надзора, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло-, электро-, газо-, водоснабжения, канализования, пожаротушения) в принадлежащее заказчику помещение, к оборудованию с целью ликвидации аварий, проверки состояния, работоспособности и ремонта проходящих через эго помещение общедомовых систем и оборудования (стояков, вентканалов и т.п.), снятия показаний приборов учета ресурсов, а также контроля за соблюдением договора заказчиком. При этом работник исполнителя обязан иметь при себе и но первому требованию предъявить заказчику в развернутом виде удостоверение личности с указанием принадлежности к исполнителю.

Пользователи помещений, не обеспечившие выполнение требований настоящего пункта договора, несут материальную и иную ответственность перед исполнителем и третьими лицами за убытки и иной вред, причиненные вследствие невыполнения вышеуказанной обязанности.

4.7. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства России от 21.01.2006г. №25 (в том числе, и после отмены их действия как правового акта), не нарушать права других пользователей помещений в доме, в том числе не производить никаких работ, связанных с нарушением тишины и покоя, в период с 22 часов до 8 часов утра, не допускать курение в доме в помещениях общего пользования. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих данное помещение, принадлежащее собственнику или иному владельцу, дееспособных граждан (представителя юридического лица) с названными Правилами и условиями договора. Указанные граждане (юридические лица) несут в полном объеме обязанности, определенные настоящим договором, если иное не установлено законодательством либо заключенным в письменной форме договором (соглашением) такого лица с собственником (иным владельцем) помещения. Исполнитель за контроль за соблюдением названных Правил не отвечает.

4.8. Выполнять предусмотренные правовыми актами, нормативно-техническими документами и договором технические, санитарно-эпидемиологические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования. Поддерживать в чистоте и исправном состоянии находящееся в его владении помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное в нем, обеспечивать их сохранность и ремонт. При обнаружении неисправностей помещения и (или) санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать исполнителю и (или) в иные

аварийные службы. Перед началом отопительного сезона за счет собственных средств утеплять окна ч двери, выносить бытовые отходы только в специально определенные исполнителем оборудованные места, не размещать принадлежащее заказчику имущество в помещениях, являющихся общим имуществом, без письменного разрешения собрания или представителя собственников. Собственники помещений в доме несут установленную законодательством ответственность за нарушения противопожарных, санитарных, антитеррорисгических и иных требований законодательства, муниципальных правовых актов, уполномоченных контрольно-надзорных органов, если только соответствующее нарушение не вызвано неправомерными действиями исполнителя.

4.9. Не проникать в технические помещения, в которых находятся общедомовые узлы управления и учета коммунальных услуг, не осуществлять самостоятельно (а равно с участием третьих лиц) включение и отключение любых кранов, задвижек, кнопок и других управляющих устройств на общедомовом оборудовании, не совершать иных действий (не допускать бездействия), приводящих к отключению многоквартирного дома либо его части от сетей подачи коммунальных ресурсов (кроме аварийных ситуаций). Ответственность за последствия этих действий лежит на заказчике.

4.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета потребления коммунальных услуг, не совершать действий, связанных с нарушением пломбирования и(или) повреждением общедомовых и индивидуальных (квартирных) приборов учета, искажением их показаний, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и схемы учета, а равно демонтажем данных приборов, не присоединяться без письменного разрешения исполнителя (а равно с нарушением определенной исполнителем схемы подключения, в частности - подключаться в обход приборов учета) к внутридомовым инженерным системам, не присоединять субабонентов к находящимся в его владении сетям подачи коммунальных услуг, не привлекать к работам на инженерных сетях в принадлежащем заказчику помещении никаких лиц без предварительного письменного согласования с исполнителем.

k 11 .Не устанавливать, не подключать и не использовать приборы, оборудование и машины (включая индивидуальные приборы нагрева и (или) очистки воды) мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети из расчета на одну квартиру (нежилое помещение) (кроме случая, когда возможности данной сети не соответствуют имеющимся нормативам), а равно не имеющие технических паспортов, либо не отвечающие требованиям безопасности и (или) санитарно-гигиеническим нормам, не устанавливать самодельные электрические предохранительные устройства.

4.12. Не осуществлять без предварительного письменного согласования с исполнителем (путем получения за плату по расценкам исполнителя технических условий) переоборудование (перепланировку и (или) переустройство, техническое перевооружение), иные конструктивные изменения находящегося во владении заказчика помещения, общего имущества, внутренних инженерных сетей (в том числе, изменение места расположения, материала изготовления, сечения всего или части трубопровода), включая вырезание перемычек перед отопительными приборами, установку вновь (для приборов учета - равно замену имеющихся) приборов учета ресурсов, дополнительных секций приборов отопления, запорной и регулирующей арматуры (относительно состояния на момент заключения договора), не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления как для улучшения циркуляции, так и для любых иных нужд.

4.13. В течение трех месяцев с момента вступления в силу договора получить письменное согласование представителя собственников и исполнителя на установленные ранее без письменного согласования в установленном нормативными документами порядке на ограждающих конструкциях, крышах, других конструктивных элементах здания, являющихся общим имуществом собственников помещений в доме (далее - общее имущество), технические устройства (вентиляторы, кондиционеры, приемные и передающие спутниковые и иные антенны и т.н.) либо демонтировать их и не устанавливать на объектах общей собственности подобные устройства впредь без предварительного письменного согласования с представителем собственников и исполнителем (путем получения за плату по расценкам исполнителя технических условий установки и (или) подключения), не допускать отведения конденсатной воды от кондиционеров на ограждающие конструкции, оконные заполнения, а равно площадки перед входами в подъезды домов.

4.14. Не использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, а равно не использовать мусоропровод для транспортировки строительного и другого крупногабаритного мусора, ядовитых веществ, не сливать в него жидкие отходы без герметичной упаковки. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на земельном участке. Не содержать на балконах, лоджиях и в подвалах животных, птиц и пчел.

4.15. Не нанимать работников исполнителя для выполнения любых работ в принадлежащем собственнику помещении, а равно на объектах общего имущества собственников помещений в доме, без согласования с исполнителем. Не производить наличные расчеты за любые виды работ с работниками исполнителя, минуя кассу исполнителя или уполномоченного им письменно лица. За работы, выполненные в принадлежащем собственнику помещении любыми лицами без оплаты через кассу исполнителя с получением гарантийных документов, и их результаты исполнитель ответственности не несет - возможные убытки (ущерб) возмещает лицо, нанявшее данных работников на свой риск.

4.16. По приглашению исполнителя присутствовать при составлении и подписании актов и других документов по вопросам, регламентируемым договором (включая приемку представителем собственников у исполнителя работ по ремонту общего имущества), подписывать указанные акты и иные документы с письменным указанием возражений, если таковые имеются.

4.17. Не менее, чем за пять суток, через представителя собственников или лично оповещать исполнителя о проведении всех собраний, обеспечивать представителям исполнителя возможность участия в собраниях, по просьбе исполнителя предоставлять ему заверенную копию протокола собрания.

4.18. Принимать меры по недопущению проникновения в дом (включая земельный участок) посторонних . лиц, включая работников любых организаций (кроме органов безопасности и правопорядка, исполнителя и организаций, работающих в порядке, определенном договором), в том числе монтажных предприятий по размещению рекламоносителей, информационных щитов, объектов связи и информатики, а также рубщиков зеленых насаждений, незамедлительно сообщать исполнителю и представителю собственников о появлении таких лиц.

4.19. Исполнять иные обязанности, предусмотренные для заказчика правовыми актами, нормативно-техническими документами и договором, в том числе содействовать представителю собственников в недопущении нарушения владельцами и иными пользователями помещений и третьими лицами обязательств, изложенных в пунктах 4.9, 4.10, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14, 4.15 договора.

4.20. В соответствии со статьей 37 Жилищного кодекса РФ собственник помещения не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество (включая земельный участок), отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

5. Права заказчика

5.1. Получать от исполнителя своевременные и качественные работы по содержанию (техническому обслуживанию) и ремонту общего имущества в объеме и сроки, установленные договором.

5.2. Путем проведения общего собрания собственников помещений в доме избрать представителя собственников помещений, уполномоченного представлять интересы собственников по вопросам, связанным с исполнением договора - председателя совета дома или иное лицо (в тексте договора - представитель собственников), передав ему часть полномочий во взаимоотношениях с исполнителем и третьими лицами в рамках договора, а также обязанность хранить принадлежащий заказчику экземпляр договора в случае, если договор подписывается путем подписания одного документа всеми или большинством собственников помещений.

5.3. Через представителя собственников участвовать в планировании исполнителем работ в пределах, определенных договором. Контролировать и осуществлять приемку работ от исполнителя в согласованных сторонами формах и сроки лично либо через представителя собственников.

Любые работы по текущему ремонту считаются принятыми (а средства подлежат списанию) голькс после подписания акта сдачи-приемки работ представителем собственников - а при его отсутствии не менее, чем тремя собственниками помещений в доме. В случае, если акт сдачи-приемки работ пс текущему ремонту передан представителю собственников, но в течение пяти суток он не подписан в исполнителю не представлено письменного мотивированного отказа от подписания акта - указанный аю считается подписанным представителем собственников, а работы принятыми в полном объеме.

5.4. Через представителя собственников согласовывать кандидатуры работников исполнителя, непосредственно осуществляющих обслуживание дома (слесаря по обслуживанию и ремонту сантехнических систем, дворника, мусоропроводчика, уборщицы) при их приеме на работу и увольнении, а также премирование данных лиц за работы на доме.

5.5. Поручить исполнителю за определенную исполнителем дополнительную плату осуществление дополнительных работ, не указанных в договоре, включая приобретение по заявкам заказчика деталей и материалов, необходимых при выполнении платных услуг, а также включение в объем убираемой территории дополнительных площадей, не входящих в земельный участок.

5.6.3накомиться в рабочее время (кроме общевыходных дней недели) в помещении исполнителя о учредительными документами исполнителя, техническим паспортом и иной технической документацией на дом, за дополнительную плату по расценкам исполнителя заказывать копии указанных документов.

5.7. При наличии технической возможности после получения письменного согласования исполнителя устанавливать вновь (заменять) общедомовые и для отдельных помещений приборы учета ресурсов, кондиционеры, спутниковые антенны, осуществлять конструктивные изменения трубопроводов и иные действия, указанные в пунктах 4.10, 4.12 и 4.13 договора.

5.8. В случаях, когда оплата коммунальных и(или) иных услуг производится по единой квитанции исполнителя, требовать от исполнителя перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных и иных услуг (при их расчете исходя из нормативов потребления, без применения приборов учета) за период временного отсутствия (на срок более пяти суток) одного, нескольких или всех пользователей помещения, находящегося во владении заказчика, при условии своевременного предоставления исполнителю подлинников подтверждающих отсутствие документов, предусмотренных законодательством и договором.

5.9. Требовать от исполнителя перерасчета платежей за неоказание либо некачественное (включая несвоевременное или неполное) оказание услуг и производство работ, предусмотренных правовыми актами и договором, при наличии соответствующего акта и вины исполнителя, а равно компенсации стоимости выполненного за свой счет ремонта (иных работ), если выполнение данного ремонта (работ) являлось обязанностью исполнителя и не было им исполнено.

5.10.Через представителя собственников требовать и получать от исполнителя не реже одного раза в календарном году (но не ранее 01 февраля следующего года) письменный отчет о выполненных работах по содержанию (техническому обслуживанию) и ремонту дома и расходовании полученных от заказчика средств в пределах, определенных договором по установленной договором форме (Приложение №5). Требовать от исполнителя составления и подписания акта сверки расчетов по договору один раз в течение календарного года, а также в течение года при отчуждении принадлежащего заказчику помещения.

5.11. При сдаче находящегося в собственности помещения в аренду (иной вид пользования) поручить арендатору (иному пользователю) производить оплату за содержание и ремонт помещения и (или) коммунальные услуги полностью или частично, однако и в этом случае действуют требования пункта 4.1 договора.

5.12. На основании соответствующего решения собрания расторгнуть договор в одностороннем порядке в случаях неприступления исполнителя к работе в течение недели от указанного в договоре срока вступления договора в силу, неисполнения или систематического некачественного исполнения им обязательств по договору, что установлено не менее, чем тремя двухсторонними актами, либо непредставления представителю собственников в течение двух кварталов подряд Актов, предупредив исполнителя в письменной форме не менее, чем за два месяца и оплатив фактически выполненные работы по договору.

Отказаться от исполнения договора в порядке и при условиях диспозиции п.8.2, ст.162 ЖК РФ, при этом действие договора прекращается через шесть месяцев с момента получения исполнителем уведомления заказчика о проведенном собрании с приложенным протоколом собрания.

В случае принятия общим собранием собственников решения о прекращении действия договора (отказе от договора) по инициативе собственников помещений по любым причинам, а также в любом ином случае представления исполнителю протокола общего собрания, такой протокол является действительным и порождает (прекращает) юридические права и обязанности сторон только при представлении исполнителю вместе с протоколом подлинников бланков решений собственников помещений.

5.13.Осуществлять иные права, предусмотренные для заказчика правовыми актами и договором.

6. Права исполнителя

6.1.В пределах полномочий, определенных правовыми актами и договором, принимать самостоятельные оперативные решения о порядке, способах, условиях осуществления работ но договору и численности необходимого для этого персонала, в течение календарного года с учетом фактического поступления средств от заказчика и по дому в целом самостоятельно вносить межстатейные и внутристатейные изменения в смету расходов на содержание и ремонт дома (если только это не ведет к изменению размера платы за работу исполнителя), кроме статьи «текущий ремонт», в которую изменения могут вноситься только по соглашению сторон путем составления соответствующего акта (в статье «текущий

ремонт» предусматривается резерв на непредвиденные работы в размере не менее десяти процентов от годового сбора платы по данной статье, который используется по письменному согласованию представителя собственников и исполнителя (при наличии средств в резерве). При аварийных ситуациях самостоятельно принимать решение о расходовании средств по статье «текущий ремонт» с письменным уведомлением представителя собственников (если таковой находится в г.Омске) в течение суток. В случае невозможности принятия самостоятельного решения в силу отсутствия соответствующих полномочий в договоре сообщать об этом заказчику. Заказчик не имеет права вмешиваться в хозяйственную деятельность исполнителя.

6.2. Привлекать субподрядчиков для выполнения возложенных на исполнителя по договору работ без изменения размера платы для заказчика (кроме проведения работ, предусмотренных пунктами 7.1. и 7.3., 7.15.-7.19. договора, осуществляемых на средства заказчика, за осуществление которых как при проведении работ силами исполнителя, так и при привлечении субподрядчика, с заказчика берется дополнительная плата ио расценкам исполнителя или привлекаемых субподрядчиков), осуществляя при этом контроль качества их работ.

6.3. Получать средства в счет возмещения расходов по предоставлению льгот, компенсаций, субсидий, скидок и иных выплат и преимуществ для отдельных категорий граждан (далее - льготы), установленных правовыми актами и договором.

6.4.Через своих представителей принимать участие во всех собраниях. В соответствии с п.2 ч.2 ст.6 Федерального закона №152-ФЗ, получать и обрабатывать персональные данные собственников и иных пользователей помещений в доме, включая данные о принадлежащих им помещениях.

6.5. С предварительным устным или письменным (по усмотрению исполнителя) предупреждением заказчика в согласованное время в присутствии заказчика или уполномоченного им лица осуществлять осмотр находящихся во владении заказчика помещений с целью проверки состояния и работоспособности проходящих через эти помещения общедомовых систем и оборудования (стояков, вентканалов и т.п.), снятия показаний приборов учета ресурсов, а также проверки соблюдения условий договора заказчиком, включая проверку соответствия представленных заказчиком сведений о количестве проживающих в помещении лиц.

6.6. По поручению заказчика или по собственной инициативе определять необходимость выполнения работ по ремонту дома и вносить предложения собственникам помещений в доме путем размещения информации в местах общего пользования в многоквартирном доме либо письменного информирования представителя собственников.

6.7. Вносить заказчику через представителя собственников предложения по эффективному использованию нежилых помещений в доме, ограждающих конструкций и (или) земельного участка с целью привлечения дополнительных финансовых средств с распределением этих средств между заказчиком и исполнителем в порядке, определенном договором.

6.8. С целью обеспечения заказчика необходимыми для всех или части собственников и иных пользователей помещений в доме прочими (помимо коммунальных) услугами (включая домофоны (автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов), телевизионные антенны, оптоволоконную связь, сети Интернет, цифровое телевидение, охранный системы и т.п.), оказываемыми с использованием части общего имущества, создавать собственные подразделения в данной сфере либо заключать договоры с третьими лицами, в том числе, с прекращением действия имевшихся ранее договоров собственников помещений в доме с лицами, осуществляющими соответствующую деятельность в доме до заключения настоящего договора.

6.9. Один раз в год после предварительного уведомления заказчика путем размещения информации в местах общего пользования в многоквартирном доме либо письменного информирования представителя собственников в определенный исполнителем срок приостановить подачу в дом горячей воды на период до 72 (семидесяти двух) часов без проведения перерасчета для подготовки узла управления системой отопления дома к эксплуатации в зимний период.

Приостановить подачу в дом либо в некоторые помещения всех или отдельных коммунальных и иных услуг без предварительного уведомления заказчика в случаях возникновения либо угрозы возникновения аварийных ситуаций, стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устранения.

Приостановить подачу в помещения заказчика всех или отдельных коммунальных и (или) иных услуг с последующим уведомлением заказчика в случаях нарушения заказчиком требований пунктов 4.10, 4.11, 4.12, 4.13 договора, а также при получении предписания уполномоченных законодательством органов и (или) организаций.

6.10.Взыскивать с заказчика в установленном законодательством и договором порядке задолженность оплате работ исполнителя по договору. Требовать от заказчика (а также от представителя собственников - на дом в целом) составления и подписания акта сверки расчетов по договору один раз в течение календарного года, а также в течение года при отчуждении принадлежащего заказчику помещения.

6.11. Принимать меры по привлечению к ответственности поставщиков услуг и иных лиц, виновных **е** причинении вреда (убытков) собственнику, иному пользователю помещения в доме и (или) его имуществу на основании доверенности, выданной лицом, которому (имуществу которого) причинен вред (убытки), либо в ином предусмотренном законодательством порядке, в том числе на основании настоящего пункта договора представлять интересы собственников в судах и прокуратуре по вопросам перерасчета за не оказанные (либо некачественно оказанные) коммунальные услуги за дом в целом.

6.12. Приостановить исполнение договора (кроме выполнения аварийных работ) при просрочке заказчиком оплаты по договору более, чем на один месяц от последнего срока внесения платы по договору - 19 часов по омскому времени последних суток расчетного месяца.

6.13. В одностороннем порядке расторгнуть договор с заказчиком (а также с представителем собственников - на дом в целом) при неисполнении последним обязательств но договору, предупредив заказчика в письменной форме не менее чем за два месяца путем размещения информации в подъездах и(или) по почтовым ящикам.

6.14.Осуществлять иные права, предусмотренные для исполнителя правовыми актами и договором.

7. Расчеты по договору

7.1.Заказчик производит оплату исполнителю в рамках договора за содержание, включая содержание и обслуживание лифтов и вывоз твердых бытовых отходов, и ремонт дома, а также иные работы, предусмотренные законодательством и (или) договором. Находящиеся на финансовом лицевом счету дома средства, оплаченные заказчиком и не израсходованные в данном финансовом году, переходят на следующий финансовый год. В случае решения собрания и при наличии письменного согласования с исполнителем заказчик производит также по единой расчетной квитанции оплату всех или отдельных коммунальных и иных необходимых заказчику услуг. Во всех случаях оплата работ по содержанию и ремонту помещений и иного имущества, не относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме (включая квартиры (нежилые помещения кроме общедоступных технических помещений), санитарно-техническое и иное оборудование и инвентарь (раковины, ванны, унитазы, бачки, краны и т.п.), осуществляется вне рамок договора за счет средств владельца данного имущества.

Расчет годовой платы за работы исполнителя для конкретного собственника производится путем деления стоимости всех работ исполнителя в доме за год (цены договора) на общее количество квадратных метров общей площади помещений собственников в доме (выводится стоимость работ исполнителя на один квадратный метр) с последующим умножением на количество квадратных метров общей площади принадлежащего данному собственнику помещения. Расчет платы за вывоз мусора для владельцев нежилых помещений осуществляется отдельно с учетом имеющихся норм накопления бытовых отходов.

7.2.Размер оплаты всех работ исполнителя по договору с помесячной разбивкой определяется ежегодно собранием (если только ранее собрание не поручило эго представителю собственников (председателю совета дома), совету дома) по предложению исполнителя (который должен представить представителю собственников проект расчета тарифа платы за содержание и ремонт помещения и проект плане текущего ремонта в срок до 25 ноября предшествующего года), а если исполнитель и заказчик ш пришли к согласию о размере оплаты и(или) распределении ее по срокам внесения (либо собрание не проводилось, а равно проводилось без рассмотрения данного вопроса либо при отсутствии кворума) - то плата за работы исполнителя (за содержание и ремонт жилого помещения) на соответствующий год, устанавливается в размерах, определенных решениями органов местного самоуправления города Омска для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилы* помещений государственного и муниципального жилищного фонда для данного типа домов, и выплачивается ежемесячно в равных суммах, а если такого акта до 25 декабря года, предшествующего году тарифного регулирования, не принято, то любая из сторон вправе уведомить другую сторону с прекращении действия договора с 00 часов 01 января следующего календарного года. Заключения дополнительного соглашения сторон о внесении изменений в договор (Дополнения к договору) не требуется, исполнитель применяет новые тарифы (размер платы) с даты их введения в действие соответствующим уполномоченным органом (собранием либо органом местного самоуправления).

Вознаграждение председателю совета дома находится за пределами тарифа платы. Если исполнитель не представил представителю собственников до 10 декабря предложения по тарифу - собственники помещений вправе сами внести исполнителю предложения по тарифу.

В случае, когда размер платы установлен собранием, обязанность уведомления заказчика лежит на представителе собственников помещений, а если принят муниципальный размер платы, то данная обязанность возлагается на исполнителя. Уведомление об изменении размера платы в любом случае осуществляется не позднее, чем 20 числа месяца, в котором плата начинает взиматься в измененном размере, путем размещения соответствующей информации в почтовых ящиках, а для исключения спорных ситуаций ответственное лицо получает не менее двух подписей жильцов дома под уведомлением.

В случае, если дополнительное изменение в размер оплаты необходимо внести в течение календарного года, такое изменение может быть осуществлено фактически только после принятия соответствующего решения собранием и письменного согласования с исполнителем.

В случае, если плата за работы исполнителя устанавливается в размере, определенном на соответствующий год муниципальными правовыми актами города Омска, и в период действия договора в течение календарного года происходит изменение размера платы (тарифа) за работы исполнителя и (или) иные услуги на основании решений уполномоченных законодательством органов государственной власти, органов местного самоуправления либо органов по тарифному регулированию, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении изменений в договор (Дополнения к договору) не требуется, исполнитель применяет новые тарифы с даты их введения в действие соответствующим уполномоченным органом, обязанность уведомления заказчика об изменении размера платы лежит на исполнителе.

При расчете размера платы за содержание и ремонт помещения на очередной календарный год стороны договорились принимать единые расчетные цифры по предприятию по строкам затрат на персонал, работающий на всех домах предприятия (работники по обслуживанию конструктивных элементов зданий, электрики, сварщики), а также на содержание аварийно-диспетчерской службы, работу автотранспорта (без спецтехники), вывоз листвы и крупногабаритного мусора, общеэксплуатационные расходы предприятия и единый налог, уплачиваемый по упрощенной системе налогообложения. Общеэкснлуатационные расходы не могут повышаться более, чем округленный в большую сторону до ближайшего целого числа процент инфляции по прогнозу (расчетам)

Госкомстата и Минэкономики России за прошедший год.

7.3. Плата за коммунальные услуги производится по тарифам, устанавливаемым уполномоченными законодательством органами либо договором заказчика с соответствующим поставщиком коммунальных услуг. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается для заказчика в соответствии с федеральным законодательством исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном законодательством, муниципальными правовыми актами порядке.

7.4. Расчетный период для оплаты работ исполнителя устанавливается в один календарный месяц. Каждый из пользователей жилых помещений оплачивает исполнителю не позднее 19 часов по омскому времени последних суток расчетного месяца средства в размерах, определенных договором (в зависимости от решения собрания ежемесячно равномерно либо в разных размерах), юридические и физические лица, являющиеся владельцами нежилых помещений, оплачивают данные работы исполнителя путем предоплаты до 20 числа текущего месяца включительно. Собственник помещения несет ответственность (включая материальную) за полноту и своевременность внесения оплаты всеми пользователями (включая нанимателей и арендаторов) данного помещения.

7.5. Оплата производится собственником помещения либо иным пользователем помещения, которому собственник помещения поручил заключить договор с исполнителем и осуществлять оплату (либо только осуществлять оплату по договору). Обязанности заказчика по оплате работ исполнителя возникают с даты вступления в силу договора (включительно) и прекращаются исполнением обязательств, период начисления этой платы ограничивается датой прекращения действия договора (включительно).

В пределах срока действия договора обязанность оплаты работ исполнителя возникает у заказчика с даты государственной регистрации имущественного права на помещение в доме (включая данную дату), а для нанимателей и иных пользователей помещений, не являющихся владельцами помещений - с даты регистрации по данному адресу (включая данную дату), и прекращается соответственно с даты

государственной регистрации прекращения имущественного права на помещение (прекращен регистрации по данному адресу), исключая указанную дату (кроме случая, изложенного в пункте 7.21. договора).

Размер оплаты за неполный месяц определяется путем пропорционального расчета исходя из размера месячной платы из расчета 30 дней в месяце. Если переход права на владение помещением от одного лица к другому произошел в период от принятия собранием решения о проведении дополнительных работ за отдельную плату до завершения срока оплаты заказчиком данных работ, обязанность по оплате этих работ лежит на лице, имевшем право владения помещением на момент проведения собрания (если только указанные лица в договоре между собой не укажут иное и не представят заключенный договор исполнителю).

Лицо, обязанность платы за работы исполнителя у которого возникла с 16 числа месяца и позднее, вправе оплатить работы исполнителя за неполный месяц одновременно с оплатой за следующий полный месяц по одной квитанции с указанием общей суммы платы, если только данное лицо до получения общей квитанции не потребует от исполнителя оформить отдельную квитанцию на оплату работ исполнителя за неполный месяц.

7.6. Оплата за любые работы исполнителя производится на основании квитанции (для юридических лиц - счета и счета-фактуры), формы и содержание которых определяет исполнитель. Изготовление платежных документов входит в стоимость работ исполнителя, исполнитель вправе размещать на платежных документах дополнительную информацию, в том числе рекламного характера. Оплата производится только в денежной форме по квитанции (счету) и на счет (либо в кассу) исполнителя, если только стороны в письменной форме не приняли иной порядок оплаты.

Потеря, в том числе кража из почтового ящика, квитанции (счета, счета-фактуры) не является уважительной причиной несвоевременной оплаты работ исполнителя. При отсутствии квитанции (счета, счета-фактуры) заказчик по своему усмотрению оплачивает работы исполнителя в тех же размерах, что и в предыдущем месяце (с последующей корректировкой после получения очередной квитанции за следующий месяц) либо должен получить в помещении исполнителя без дополнительной оплаты дубликат квитанции (счета, счета-фактуры).

Оплата может производиться поэтапно долями. Заказчик вправе поручить производить оплату работ исполнителя и (или) коммунальных услуг любому лицу, при этом ответственность за действия (бездействие) третьего лица несет заказчик.

В случае, если оплата работ исполнителя осуществлена в форме предоплаты более чем за два полных месяца, и в этот период произошло изменение размера платы за работу исполнителя, расчет платы для данного заказчика осуществляется исходя из размера платы, имевшегося па момент осуществления предоплаты работ исполнителя. В случае, если в этот период собранием принято решение о проведении дополнительных работ за счет средств заказчика, зачисление полученных в форме предоплаты средств в счет оплаты за дополнительные работы возможно только при наличии соответствующего письменного поручения заказчика.

Любая из сторон имеет право потребовать от другой стороны составления и подписания акта сверки расчетов по договору один раз в течение календарного года (за дом акт подписывает представитель собственников).

7.7. За просрочку оплаты средств исполнителю заказчик уплачивает исполнителю пени в размерах, определенных федеральным законодательством, за период с 01 числа месяца, следующего за расчетным (юридические и физические лица, являющиеся владельцами нежилых помещений, - с 21 числа текущего месяца), по день фактической выплаты всей суммы задолженности включительно. Исполнитель вправе принимать в полном объеме предусмотренные федеральным, областным законодательством, органами местного самоуправления и договором меры к взысканию задолженности в случае просрочки заказчиком оплаты работ исполнителя по договору, в том числе отключение помещения должника от коммунальных услуг при наличии долга свыше трех месяцев в порядке, определенном законодательством.

7.8. Исполнитель не несет ответственности за невыполнение или неполное (несвоевременное) выполнение работ по договору, вызванное неоплатой (несвоевременной оплатой) со стороны заказчика либо иными его неправомерными действиями (включая подтвержденное актом непредоставление доступа в находящееся во владении заказчика помещение либо к находящемуся в помещении оборудованию).

Исполнитель вправе не осуществлять никаких действий по выполнению обращений заказчика (включая обращения о выдаче выписок, копий, справок, заверении доверенностей), имеющего задолженность по оплате работ исполнителя свыше двух месяцев, не составлять акты и не делать

перерасчет размера оплаты в порядке, определенном пунктом 7.11. договора, при задолженности по оплате свыше трех месяцев, до полного погашения указанной задолженности. При этом исполнитель имеет право выдать документы для оформления субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг при заключении с гражданином соглашения по погашению задолженности либо в период выполнения такого соглашения.

7.9. Даже в случаях, когда оплата коммунальных услуг производится по единой квитанции исполнителя, исполнитель не вправе делать перерасчет размера платы за отдельные виды коммунальных услуг (при их расчете исходя из нормативов потребления, без применения приборов учета) в случае временного отсутствия (на срок более пяти суток) одного, нескольких или всех пользователей помещения, находящегося во владении заказчика. Перерасчет при условии своевременного предоставления подлинников подтверждающих отсутствие указанных граждан документов, предусмотренных законодательством, осуществляет поставщик соответствующей услуги. Перерасчет производится в счет будущих платежей за соответствующий вид работ (услуг). Перерасчет платы за содержание и текущий ремонт дома в этих случаях не производится.

7.10. Неиспользование собственниками и (или) другими пользователями помещения (а равно отказ заказчика от пользования всем либо частью общего имущества в многоквартирном доме) не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт дома за этот период (а равно внесения ее в неполном объеме). Оплата за помещение, которое некоторое время пустовало после смерти заказчика до вступления в права наследника(ов) за этот период производится указанным(и) наследником(и) в соответствующих пропорциях между ними.

7.11. При невыполнении исполнителем запланированных работ исполнитель обязан сделать перерасчет платежей заказчика за свои работы, если в месячный срок не достигнуто письменное соглашение с представителем собственников о замене данных невыполненных работ другими или изменении сроков проведения работ. Вина исполнителя доказывается двухсторонним актом либо в порядке, определенном законодательством. Вина работников, находящихся в трудовых отношениях с исполнителем, является виной исполнителя, если убытки (а равно аварийная или предаварийная ситуация) являются следствием их действий (бездействия) только в период исполнения обязанностей по трудовому договору с исполнителем (в рабочее время и при выполнении официально поступившей к исполнителю заявки (выданного исполнителем наряда на работы). При некачественном выполнении работ устранение недостатков производится исполнителем без дополнительной оплаты со стороны заказчика. Перерасчет производится в счет будущих платежей за соответствующий вид работ (услуг).

7.12. Работы не могут считаться не выполненными, если заказчиком (а в отношении общего имущества - представителем собственников) подписан Акт или акт приемки работ либо заказчик (представитель собственников) в течение пяти суток с момента получения от исполнителя Акта не представил исполнителю письменные возражения по Акту (в равно в срок до 25 числа следующего за отчетным месяца вовсе не получил своевременно подготовленный Акт у исполнителя). Стороны согласны, что окончательное и обязательное для сторон решение по всем спорам относительно подписания Актов, актов о приемке работ принимается контрольно-наблюдательным советом, состав которого утверждается приказом исполнителя и решением общего собрания представителей собственников помещений управляемых и обслуживаемых исполнителем домов, причем не менее половины списочного состава совета составляют представители собственников помещений.

В Акты включаются затраты исполнителя на работы, а также затраты на выполнение мероприятий по предписаниям уполномоченных законодательством органов и штрафные платежи, только по данному дому, а также часть затрат на административный аппарат исполнителя и работников, оказывающих услуги на всех или нескольких домах согласно штатному расписанию исполнителя (электрик, сварщик и т.п.). При этом в случае, если в соответствии с п.2.2, договора на доме плата осуществляется в размерах, определенных решениями органов местного самоуправления города Омска, то доля расходов на «управление» (общеэкплуатационные расходы) составляет 20% от размера платы вне зависимости от фактических затрат исполнителя, а доли (абсолютные цифровые значения и процентные показатели) по другим статьям затрат исполнителя устанавливаются самим исполнителем в соответствии с составленной исполнителем сметой для данного дома, если только в самом правовом акте органа местного самоуправления (а не в письме и т.п. рекомендации) на данный календарный год императивно не указаны иные размеры (доли) по всем или отдельным строкам сметы затрат, а если собственники в соответствии с п.2.1, договора реализовали свое право установить иной размер этой платы - то доля расходов на «управление» (общеэксплуатационные расходы предприятия) устанавливается в соответствии со сметой для данного дома (как правило, в пропорции 20% от затрат на содержание и

текущий ремонт всех квадратных метров жилых и нежилых помещений в данном доме, кроме домене включающих в размер платы на соответствующий календарный год текущий ремонт в нормативных размерах, где эти расходы принимаются равными как для домов, где плата осуществляется в размерах, определенных решениями органов местного самоуправления города Омска).

Акты составляются ежеквартально, а акты по приемке работ также по обращению любой из сторон - по итогам выполнения конкретных работ (установки дверей, ремонта конструктивных элементов здания, завоза песка, восстановления остекления и т.п.), при этом в случае хищения, порчи (выхода из строя по причине неправильной эксплуатации либо намеренного (неосторожного) повреждения) ранее истечения нормативных сроков использования без наличия вины исполнителя, замена либо ремонт имущества осуществляются по письменному обращению заказчика (представителя собственников) за дополнительную плату.

7.13. Все льготы, установленные федеральными и областными правовыми актами и договором, сохраняются на весь период действия соответствующих правовых актов и договора, даже в случае отсутствия своевременных бюджетных компенсаций исполнителю. Исполнитель самостоятельно решает вопросы, связанные с получением бюджетных средств на компенсацию ему убытков, возникших в связи с предоставлением заказчику указанных льгот. Исполнитель от имени собственников и иных пользователей помещений в доме подписывает соответствующие договоры (соглашения) и принимает на свой банковский счет государственные и муниципальные средства, предоставляемые в качестве мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг отдельным категориям граждан.

7.14. Льготы, компенсации, субсидии, скидки всех видов предоставляются жильцам дома только после предоставления исполнителю подлинников документов, оформленных в установленном законодательством порядке, и их копий (копии остаются у исполнителя).

7.15. Исполнитель совместно с представителем собственников обязаны контролировать правильность снятия показаний общедомовых приборов учета ресурсов, для чего в течение полугода с момента заключения настоящего договора исполнитель обязан провести обучение работников исполнителя (и по желанию также представителя собственников помещений) по снятию и учету показаний общедомовых приборов учета ресурсов. Исполнитель обязан заключить договоры с организациями, занимающимися снятием показаний, обслуживанием и ремонтом приборов учета ресурсов (либо осуществлять данную деятельность непосредственно самостоятельно), плата за данную услугу включается в расчет платы за содержание и ремонт жилого помещения отдельной строкой.

7.16. В целях привлечения дополнительных средств исполнитель вправе после письменного согласования с представителем собственников от имени собственников помещений в доме (без проведения дополнительного собрания) заключать договоры о размещении на кровле, наружных стенах, в подъездах, на земельном участке и в(на) других объектах общей собственности собственников помещений в доме рекламоносителей, сооружений и сетей связи и информатики (Интернет, оптиковолоконная связь и т.п.), сдаче помещений в доме в аренду (пользование) и подписывать с этой целью любые документы в уполномоченных органах государственной власти и местного самоуправления, организациях, судах, а там, где обязательно необходимы личные подписи, личное представительство и (или) личная реализация иных полномочий собственников помещений - такое же право дано представителю собственников единолично от имени всех собственников без проведения дополнительно собрания. 80% от фактически полученной за месяц суммы дополнительных доходов размещаются на финансовом лицевом счете дома и расходуются по обоюдному согласованию представителя собственников и исполнителя, при этом в случае разногласий решающим является поручение заказчика, а 20% от указанной суммы остаются в собственности исполнителя и расходуются им по собственному усмотрению. Заказчик делегирует исполнителю право после письменного согласования с представителем собственников от имени собственников помещений в доме (без проведения дополнительного собрания) заключать (перезаключать, в том числе с изменением субподрядчика с учетом требований пункта 6.2. договора), договоры на оборудование всего или части дома домофоном (автоматически запирающимися устройствами дверей подъездов), видеокамерой, охранными и(или) охранно-пожарными устройствами, приемными телеантеннами за счет средств заказчика, а также без взимания средств с заказчика - аналогичные действия в отношении рекламоносителей, сетей связи и информатики (Интернет, оптико-волоконная связь, цифровое телевидение), в том случае, если к моменту заключения договора такие объекты уже имелись на правовых основаниях или без на (в) многоквартирном доме.

7.17. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ, не предусмотренных договором, в отношении общего имущества (в том числе капитального ремонта дома), собственники помещений в доме определяют на собрании объем и согласовывают с исполнителем сроки проведения этих работ и размер дополнительной оплаты (если данные виды работ не предусмотрены в прейскуранте исполнителя) за их проведение. Оплата данных работ осуществляется на основании дополнительной квитанции, выставляемой исполнителем, по соглашению сторон может быть составлен отдельный договор. Исполнитель имеет право приступить к выполнению дополнительных работ только после полной оплаты этих работ, а если в оговоренный собранием срок оплата не произведена - произвести перерасчет оплаченных заказчиком средств в счет оплаты предусмотренных договором работ за следующий платежный период (в этом случае дополнительные работы не производятся).

В случае истечения нормативного срока эксплуатации всего или части общего имущества многоквартирного дома до заключения договора и отказа или уклонения собственников от принятия решения о ремонте общего имущества в данной части либо если такое решение собрания нс реализовано (отсутствует финансирование) исполнитель не несет ответственности за качество работ и услуг по содержанию (техническому обслуживанию) и ремонту многоквартирного дома в этой части.

7.18. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ, не предусмотренных договором, в отношении имущества владельца помещения, исполнитель осуществляет расчет стоимости этих дополнительных работ (если данные виды работ не предусмотрены в прейскуранте исполнителя), и при согласии владельца имущества совместно с ним определяет сроки проведения этих работ. Оплата данных работ осуществляется на основании дополнительной квитанции, выставляемой исполнителем, по соглашению сторон может быть составлен отдельный договор. Исполнитель приступает к выполнению дополнительных работ только после полной оплаты этих работ (включая материалы и детали) заказчиком, а если в оговоренный сторонами срок оплата полностью не произведена - производит перерасчет оплаченных заказчиком частично средств в счет оплаты предусмотренных договором работ за следующий платежный период (в этом случае дополнительные работы не производятся).

7.19. В случае возникновения необходимости проведения исполнителем дополнительных работ, связанных с ликвидацией последствий аварий и иных техногенных ситуаций, вызванных неправомерными действиями заказчика, невыполнением обязанностей, возложенных на заказчика законодательством и (или) договором, заказчик обязан оплатить указанные работы за счет собственных средств на основании отдельной квитанции, направляемой исполнителем.

7.20. Расходы по организации и проведению общего собрания собственников помещений (включая размножение документов) несет инициатор проведения данного собрания, если только представитель собственников не обратится письменно к исполнителю (предварительно или по решению собрания) о проведении данных расходов за счет средств, оплаченных заказчиком, и на финансовом лицевом счете дома на момент обращения имеются таковые средства.

7.21. В случае установления органами внутренних дел, другими уполномоченными законодательством и договором органами, организациями факта проживания в помещении без регистрации (а равно проживания иного количества лиц, чем указано в Приложении №6 к договору, без внесения за их обслуживание платы исполнителю), исполнитель вправе взыскать с заказчика дополнительно плату в размерах, определенных законодательством и договором (если плата за указанные работы исчислялась исходя из количества проживающих в помещении лиц).

7.22. Отчуждение помещения новому собственнику (передача иному владельцу) не является основанием для досрочного расторжения договора. В случае смены владельца помещения исполнять обязательства по договору, в том числе оплачивать работы исполнителя, обязан заказчик до предоставления заказчиком или уполномоченным им лицом исполнителю подлинника правоустанавливающего и право удостоверяющего документов о смене владельца помещения для снятия копий, после чего стороны вправе либо внести изменения в договор (изменив сведения о заказчике) либо прекратить действие договора в отношении прежнего собственника помещения.

7.23 .В случае прекращения действия договора по любым иным причинам исполнитель производит сверку расчетов по договору, после чего исполнитель в течение одного месяца возвращает наличными средствами представителю собственников полностью сумму остатка денежных средств, находящихся на финансовом лицевом счете дома на момент прекращения действия договора (либо на основании протокола собрания перечисляет их на счет указанного в протоколе лица), а равно заказчик в месячный срок от даты прекращения действия договора оплачивает исполнителю по отдельной квитанции средства в случае перерасхода средств на содержание и ремонт дома. Никакие иные расходы,

связанные с досрочным прекращением действия договора (помимо расходов, следующих обязательств, конкретно указанных в договоре), не компенсируются.

8. Общие положения

8.1. Договор составлен в простой письменной форме на *30* странице(ах) печатного текста (включая количество страниц в приложениях) в двух экземплярах, по одному для каждой подписавшей договор стороны, оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Датой заключения договора является дата проставления подписей сторон под договором, а если они ставили подписи в разные дни - то день, когда поставлена последняя подпись, необходимая для выполнения требований пункта 8.3. договора. Приложения являются неотъемлемой частью договора, однако отсутствие приложений №4, 5 и последующих не делает договор недействительным. Условия договора являются одинаковыми для всех владельцев помещений в доме (с учетом требований пунктов 2.2. и 8.11. договора). Один экземпляр подлинника протокола собрания, утвердившего условия договора, передается исполнителю одновременно с подписанным заказчиком текстом договора. В соответствии с требованиями ч.1 ст.161 ГК РФ, между исполнителем и собственниками помещений - юридическими лицами по обращению последних оформляются договоры полностью того же содержания, что и настоящий договор.

8.2. Действительными являются только экземпляры договора с пронумерованными страницами, в которых на каждой странице с текстом имеются подписи сторон либо документ прошнурован и скреплен подписями и печатями сторон (при отсутствии печати у заказчика - печатью исполнителя), при этом со стороны исполнителя в договоре и при переписке при наличии синей печати допускается использование факсимильного воспроизведения подписи. Если в одном из указанных в п.8.1, договора экземпляров договора имеется какой-нибудь текст, отсутствующий в другом экземпляре (при сохранении целостности последнего экземпляра), то этот текст не может считаться частью договора. Если одна из сторон располагает текстом договора, а другая нет, то действует текст договора, имеющийся у представившей его стороны.

8.3. Договор считается подписанным (заключенным) заказчиком, если его подписали собственники помещений, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в доме либо их представитель(и) (с этого момента его действие распространяется также и на всех собственников помещений в доме, не подписавших договор по любым причинам, однако собственники помещений, в том числе, вновь вступившие в право собственности на помещение в доме, сохраняют право подписания договора в течение всего периода его действия), вступает в силу *с этого момента и действует с* 00 часов «01 *» января* 2014 года до 24 часов «31» декабря 2018 года. Вне зависимости от причин прекращения действия договора, обязательства сторон по договору, возникшие в период действия договора, либо вытекающие из него (возникшие после прекращения действия договора) должны быть выполнены сторонами даже после того, как договор прекратил свое действие (в том числе при расторжении договора в одностороннем порядке). Окончание действия договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

Обязанность информирования пользователей помещений о подписании договора со стороны заказчика и о вступлении договора в силу путем размещения соответствующей информации в подъездах дома лежит на представителе собственников.

8.4. Изменение, дополнение или расторжение договора возможно по соглашению сторон или в иных определенных законодательством и договором случаях и порядке. Любые изменения и дополнения в текст договора вносятся только в письменной форме путем оформления «Дополнения к договору». При составлении «Дополнения к договору» действуют все те правила, которые указаны для составления документа в договоре. Дополнение к договору с момента подписания сторонами становится неотъемлемой частью договора и действует с момента подписания сторонами Дополнения к договору на весь срок действия договора, если только в самом Дополнении к договору не указан иной срок. Никакие устные и письменные договоренности сторон не имеют силы, если не подписано соответствующее Дополнение к договору. В соответствии с требованиями ч.1 ст.452 ГК РФ, подписания Дополнения к договору не требуется в случаях изменения представителя собственников, количественного изменения цены договора либо платы за содержание и ремонт дома (основанием служит протокол соответствующего собрания), изменения руководителя организации исполнителя, состава заказчиков в доме, адресов и других реквизитов сторон, включая изменение реквизитов доверенностей (основанием служит соответствующее письменное уведомление другой стороны о таком факте), а равно изменения площади(ей) помещения(й) заказчика(ов) (основанием служит технический паспорт на соответствующее помещение). При переходе дома по решению собственников в период

действия договора на управление управляющей организацией договор сохраняет свою силу, лишь автоматически изменяются название договора и объем прав и обязанностей сторон в пределах императивно определенных ЖК РФ.

8.5. Все споры относительно взаимоотношений, определенных договором, разрешаются сторонами подписавшими договор, по усмотрению инициирующей обращение стороны - путем переговоров либо сразу путем обращения в суд. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины, неисполнения, либо несвоевременного исполнения своих обязанностей по договору другой стороной договора Сторона, для которой возникли (прекратились) условия невозможности исполнения обязательств нс договору, обязана в возможно короткое время уведомить другую сторону в письменной форме с наступлении (прекращении) вышеуказанных обстоятельств, в противном случае соответствующие положения Гражданского кодекса РФ не применяются, и ответственность за все последствия неисполнения обязательств по договору ложится на не выполнившую обязательства сторону. Исполнитель не отвечает по обязательствам заказчика. Заказчик не отвечает по обязательствам исполнителя, которые возникли не по письменному поручению общего собрания или представителя собственников, данному в пределах прав по договору.

8.6. Если ныне действующие или вновь принятые правовые акты Российской Федерации, Омской области, решения судов, иные документы, дополнения к договору делают недействительными отдельные статьи (пункты) или иные фрагменты договора, остальная часть документа действует вплоть до прекращения действия всего договора.

Если после заключения договора будут приняты правовые акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные 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, Принятия Дополнения к договору в этих случаях не требуется.

8.7. Весь текст договора обсужден сторонами совместно, сторонам понятен, трактуется одинаково, Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые могли быть приняты сторонами в отношении предмета договора, будь то в устной или письменной форме, до заключения договора, в части, в которой эти обязательства не соответствуют договору. Стороны подтверждают, что на момент подписания договора у них отсутствовали обязательства любого рода, которые могли бы послужить основанием для признания настоящего договора недействительным или повлечь для любой стороны дополнительные расходы.

8.8. В любом обращении сторон между собой и к третьим лицам относительно настоящего договора стороны ссылаются на номер (если имеется) и дату договора.

Вся переписка между сторонами осуществляется по указанным в настоящем договоре адресам сторон, Сторона, изменившая адрес, обязана заблаговременно в письменной форме сообщить об этом другой стороне, и до получения другой стороной такого сообщения все направленные в адрес изменившей адрес стороны по прежнему адресу сообщения другой стороны считаются надлежащим образом отправленными, ответственность за их неполучение лежит на стороне, не известившей своевременно должным образом другую сторону об изменении своего адреса.

Любые обращения сторон влекут правовые последствия, только если они направлены другой стороне заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручены лично (исполнителю - по месту его нахождения), и на остающемся у автора обращения втором экземпляре имеется роспись получившей обращение стороны, для чего исполнитель приказом назначает лиц, имеющих право принимать и регистрировать обращения заказчиков, кроме доставления квитанций и иных платежных документов об оплате работ исполнителя, которые доставляются в почтовый ящик по месту нахождения оплачиваемого помещения либо лично, без требования росписи заказчика в получении, и других случаев, специально оговоренных в договоре. При отказе получающей обращение стороны расписаться в получении документа (включая отказ от подписание акта) направившая обращение сторона вправе составить акт об отказе в приеме обращения (в подписании акта), подтвердив его подписями свидетелей, фото-, видео, аудио- материалами.

8.9. Все средства находившиеся на финансовом лицевом счете многоквартирного дома по состоянию на 31 декабря 2013 года по ранее действующему договору с ООО «Труд», а также все долги в рамках договора, сохраняются на финансовом лицевом счете многоквартирного дома по состоянию на 01 января 2014года. К исполнителю переходят все права и обязанности по ранее действовавшему договору на содержание (техническое обслуживание) и ремонт многоквартирного дома, включая право взыскания всех долгов

собственников жилых и нежилых помещений, имевшихся по состоянию на 24 часав ночь с 31 декабря 2013 года на 01 января 2014года.

8.10.Договором не регулируются плата за наем, за предоставляемые коммунальные ресурсы, осуществление капитального ремонта дома (кроме вопросов, указанных в договоре), а также иных работ и услуг (кроме перечисленных в договоре коммунальных услуг), в частности, пользования коллективными и индивидуальными спутниковыми телевизионными антеннами, цифровым телевидением, проводной радиоточкой, телефонной связью всех видов, сетью «Интернет», установка и обслуживания системы сигнализации, домофонной связи, автоматических шлагбаумов и замков подъездных дверей, установки общедомовых и квартирных приборов учета коммунальных ресурсов.

8.11.Положения договора распространяются на всех членов семьи заказчика, любых иных лиц проживающих или пребывающих в принадлежащем заказчику помещении, а также на третьих лиц имеющих вещные или обязательственные права на принадлежащее заказчику помещение. Исполнитель обеспечивает выполнение в отношении лиц, пользующихся на законных основаниях помещением собственника (Приложение №6 к договору), условий договора, за исключением условий действия по которым могут быть приняты в соответствии с законодательством исключительно собственником помещения (либо с его участием). Собственник помещения и исполнитель по согласованию между собой вправе перезаключить договор (полностью или частично) с пользователей помещения, если данное помещение фактически используется не собственником, а иным лицом, о че? соответствующий собственник обязан в письменной форме уведомить представителя собственников течение десяти суток с момента заключения указанного выше договора.

8.12.Исполнитель не имеет права предоставлять договор, любые документы и сведения о заказчик (включая его и членов его семьи персональные данные), находящемся в его владении (пользовании помещении, доме любым лицам, кроме тех, упоминание о которых прямо имеется в федеральное законодательстве, а также организациям (лицам), осуществляющим печатание и (или) обработку платежных документов на оплату работ исполнителя, взыскание дебиторской задолженности.

8.13.Если ни одна из сторон не сообщит о прекращении действия договора (либо необходимости внесешь конкретных текстовых изменений) письменно другой стороне не менее, чем за два месяца до окончания срока его действия, договор автоматически считается продленным на три календарных года на тех же условиях.

Договор заключили и подписали:

«Заказчик»	«Исполнитель»
_____ / Бегма В.Н.	_____ / **А.Цимбаревич**
_____ / _____	***Генеральный директор ООО «Труд»***
Представитель собственников помещений в доме по ул. Гризодубовой, 6	Место нахождения: г.Омск, 644121, ул. Кучеряненко, д.3, кв.56
В соответствии с п.8.3. договора, договор считается подписанным (заключенным) заказчиком «01» 01. 2014 года, поскольку к данному сроку договор подписали владельцы помещений общей площадью 429,15 квадратных метров из общей площади помещений в доме 505,0 квадратных метров, то есть более половины.	ОГРН 1135543057407 ИНН 5505219523, ОКПО 23669250, КПП 5505001001, ОКАТО 52401372000, ОКВЭД 70.32, Р./счет 40702810204000007077 в Омском ~~отделении~~ Филиале ОАО „Промсвязьбанк" Новосибирск, г.Омск, к./счет 30101810500000000816, БИК 045004816
«01» января 2014 г.	«01» января 2014 г.

Примечание. 1.В Реестре подписания Договора указываются полные сведения о «заказчике» т форме: фамилия, имя, отчество (полностью), почтовый адрес по месту регистрации, контактные телефоны по выбору «заказчика», индивидуальный номер налогоплательщика, паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан) - либо данные иного предусмотренного законодательством удостоверения личности - загранпаспорт, удостоверение для лиц бе. гражданства, паспорт моряка и др.), данные документа, подтверждающего право владение помещением (название документа, серия номер, кем и когда выдан), например: ***Иванов Иван Иванович,*** *зарегистрирован(а) по адресу: 644****043,*** *г.Омск,* ***ул.Ленипа,*** *д.****8****, кв.****23, т.232235 ИНН 50309137837****; паспорт* ***5203 №452376*** *выдан* ***УВД №2 Центрального административного*** **округа** ***города Омска 04.06.05****; документ, подтверждающий право владения помещением:* ***свидетельство о государственной регистрации права собственности 55 АА №674923*** *выдано****Учреждением юстиции Омской области 17.04.01*** *(переменные реквизиты выделены более ярким шрифтом).*

Приложение №1

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОГО ОСУЩЕСТВЛЯЮТСЯ РАБОТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ В РАМКАХ ДОГОВОРА (статья 36 ЖК РФ)

1. Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир (нежилых помещений, кроме общедоступных технических помещений) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, мастерские, технические этажи, чердаки, подвалы, t которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), включая котельные, бойлерные.

2. Иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам в предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений Е данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

3. Крыши, ограждающие несущие конструкции дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий), ограждающие ненесущие конструкции дома, обслуживающие более одного жилого в (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

4. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся Е данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (включая элеваторные узлы, водопроводные рамки и другое инженерное оборудование).

5. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем грузовых и пассажирских, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы внутридомовой системы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учете электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

6. Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства (при его наличии, в границах и размерах но данным государственного кадастрового учета).

7. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и находящиеся в общей долевой собственности собственников помещений в доме объекты, расположенные в границах указанного в п.6 приложения №1 земельного участка (включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, площадки для хозяйственных целей и для выгула собак).

Приложение №2

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

(работы выполняются при включении расходов по соответствующей строке в тариф платы и только в отношении общего имущества собственников; в помещениях, принадлежащих собственникам, работы выполняются собственниками и иными пользователями указанных помещений самостоятельно либо с привлечением подрядчиков, вне рамок договора за отдельную плату (кроме вертикальных трубопроводов)

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов, помещений и сетей.

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов устранение засоров, притирка пробочных кранов, набивка сальников, разборка, осмотр и очистка регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, проверка крепления трубопроводов).

1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения(регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, уплотнение сгонов, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей,

задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, притирка пробочных кранов, установка ограничителей - дроссельных шайб, проверка крепления трубопроводов).

1.3. Устранение незначительных неисправностей в системе электроснабжения (смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей и патронов, проверка крепления и мелкий ремонт электропроводки с восстановлением поврежденных контактов, проверка работы и крепления наружных осветительных приборов, осмотр шкафов вводно-распределительных устройств).

1.4. Прочистка канализационного лежака.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек с восстановлением их работоспособности.

1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах с восстановлением их работоспособности.

1.7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов с восстановлением заземления и изоляции.

1.8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок (где они имеются).

2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы (при наличии письменного поручения заказчика с включением стоимости работ в состав платы).

2.3. Снятие пружин на входных дверях.

2.4. Консервация системы центрального отопления.

2.5. Мелкий ремонт и покраска оборудования детских, спортивных и хозяйственных площадок, ограждений газонов (в границах земельного участка дома).

2.6. Ремонт просевших отмосток.

2.7. Проверка температурно-влажностного режима в используемых подвальных помещениях.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период

3.1. Проверка состояния козырьков над подъездами (где они имеются).

3.2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, тамбурах.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.5. Проверка исправности и ремонт слуховых окон и жалюзи.

3.6. Расконсервирование, ремонт, регулировка и испытание системы центрального отопления.

3.7. Утепление бойлеров.

3.8. Утепление и прочистка наружной части дымовентиляционных каналов.

3.9. Ремонт либо замена неисправных дверей вспомогательных помещений.

3.10. Проверка состояния продухов в цоколе.

3.11. Установка пружин на входных дверях.

3.12. Ремонт и укрепление входных дверей.

3.13. Консервация поливочной системы.

4. Прочие работы, выполняемые по мере необходимости

4.1. Выполнение заявок по предотвращению и ликвидации аварийных и нредаварийных ситуаций.

4.2. Регулировка и наладка системы центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения.

4.3. Регулировка и наладка системы вентиляции.

4.4. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

4.5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием, снятие показаний, профилактика и ремонт общедомовых приборов учета ресурсов (при наличии письменного поручения заказчика с включением стоимости работ в состав платы).

4.6. Озеленение земельного участка, уход за зелеными насаждениями (при наличии письменного поручения заказчика с включением стоимости работ в состав платы).

4.7. Удаление с крыш снега и наледи, очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

4.8. Уборка и очистка земельного участка и иной придомовой территории (при наличии поручения заказчика с включением стоимости работ в состав платы).

4.9. Содержание и ремонт мест складирования отходов, вывоз бытового мусора.

4.10. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.

5. Работы по управлению домом

5.1. Хранение и ведение технической, финансовой и иной установленной законодательством

документации по многоквартирному дому.

5.2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию (техническому обслуживанию) и ремонту дома с подрядными организациями (лифтовое обслуживание, вывоз твердых бытовых отходов, обслуживание внутренних газопроводов и т.д.), осуществление контроля за качеством выполнения работ.

5.3. Заключение и выполнение договоров о порядке взаимодействия с поставщиками коммунальных услуг.

5.4. Начисление и сбор платы за работы исполнителя.

5.5. Осуществление регистрационного учета граждан, выдача копий финансовых лицевых счетов, справок в установленных законодательством случаях.

5.6. Информирование собственников помещений об изменении размера платы за работы исполнителя.

5.7. Подготовка предложений собственникам о проведении всех видов ремонта дома.

5.8. Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов, помещений и сетей в доме, подготовка дома к сезонной эксплуатации.

Приложение №3

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ДОМА

(работы выполняются только в отношении общего имущества собственников; в помещениях, принадлежащих собственникам, работы выполняются собственниками и иными пользователями указанных помещений самостоятельно либо с привлечением подрядчиков, вне рамок договора за отдельную плату)

1. Фундамент

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков, восстановление кирпичной кладки, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептироваиие и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, ремонт и замена слуховых окон, участков водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции, восстановление кирпичной кладки вентиляционных шахт.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Лестницы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхнего этажа

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

8. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических и других общедомовых вспомогательных помещениях.

9. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности элементов системы электроснабжения здания, за исключением электроплит и других внутриквартирных устройств и приборов.

12. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

13. Мусоропроводы

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств, переоборудование камер под выкатные контейнеры.

14. Внешнее благоустройство

Оборудование вновь, ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования детских игровых, спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников, ограждений вокруг газонов и вокруг земельного участка в целом.

Примечание. Все работы оплачиваются по ценам исполнителя. По письменному согласованию сторон при наличии средств на лицевом счете дома могут проводиться иные работы, не указанные в перечне, в.т.ч. замена и восстановление элементов и частей элементов специальных общедомовых технических устройств (видеокамеры и т.п.), выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда.