

Договор управления многоквартирным домом

г. Курган

«__» _____ 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Домоуправ-Курган», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Худа Елены Вячеславовны, действующего на основании Устава, и _____, имеющий(щая) в собственности жилое помещение/нежилое помещение № __ общей площадью __ кв.м. в многоквартирном доме по адресу: **г. Курган, 16-й микрорайон, д.12/1**, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», именуемые в дальнейшем при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту - МКД), согласованных с Исполнителем и одинаковых для всех собственников жилых и нежилых помещений в доме.

Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий, надлежащего содержания и сохранности общедомового имущества, а также обеспечение бесперебойного предоставления коммунальных услуг.

1.2. Состав и состояние общего имущества МКД приведены в Приложении № 1 к настоящему договору. В состав общего имущества не включаются средства, приборы, техника, необходимая для оказания дополнительной жилищной услуги, установленной решением общего собрания собственников при условии оплаты собственниками только за оказание услуги без установления порядка приобретения средств, приборов, техники. Стороны договорились, что включение имущества в состав общего имущества собственников помещений в доме, обслуживаемого по настоящему договору, осуществляется на основании решения общего собрания собственников по согласованию с Исполнителем.

1.3. Для реализации своих обязательств по договору Исполнитель на свое усмотрение осуществляет подбор подрядных и прочих организаций, заключая с ними договоры от собственного имени, но за счет Собственников. Контроль за исполнением договорных обязательств подрядными организациями, а также приемку выполненных работ и оказанных услуг осуществляет Исполнитель.

1.4. Собственники дают согласие Исполнителю осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (в том числе предоставление представителю для взыскания задолженности (более 3-х месяцев) по обязательным платежам и пени в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, уничтожение персональных данных, для исполнения настоящего договора.

1.5. Настоящим договором устанавливаются Правила пользования помещениями в доме, обязательные для исполнения всеми собственниками и иными пользователями помещений, которые указаны в Приложении №2.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники поручают, а Исполнитель принимает на себя обязательства в течение согласованного срока за плату выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в Приложении № 2, обеспечить предоставление коммунальных услуг, а также оказывать дополнительные услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества собственников.

2.2. Исполнитель оказывает услуги и выполняет работы, указанные в п. 2.1. договора, в границах эксплуатационной ответственности, определенных в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Собственник обязуется:

3.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решениями общего собрания.

3.1.2. Сообщить Исполнителю свои контактные телефоны, а также телефоны лиц, обеспечивающих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.1.3. В течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности предоставить Исполнителю копию документа о регистрации права собственности на помещение.

3.1.4. Соблюдать предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в т.ч.:

- содержать и своевременно производить ремонт занимаемых помещений, и принадлежащих Собственнику инженерных коммуникаций и оборудования, кровли и козырьков, находящихся над нежилым помещением. Собственники и пользователи нежилых помещений обязаны установить отсекатели канализационных стоков;

- при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств;

- содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения;

- не загромождать посторонними предметами лестничные площадки, чердаки, запасные выходы, коридоры, лестничные марши;

- не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, токсичные, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;

- не производить работы по переустройству и (или) переоборудованию помещения без согласования с органами местного самоуправления;

- информировать Исполнителя о дате начала работ и сроках проведения работ по переустройству и (или) переоборудованию помещения, в том числе при переводе жилого помещения в нежилое;

- не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых (нежилых) помещениях;

- при проведении ремонтных работ не нарушать покой граждан дома, и проводить их в часы, установленные действующим законодательством;

- не допускать сбрасывания в канализацию песка, строительного мусора, тряпок, костей, стекла, металлических и деревянных предметов, кислот, иных отходов засоряющих канализацию;

- очищать балконы и козырьки от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам, имуществу третьих лиц;

- не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений;

- не использовать теплоноситель и горячее водоснабжение в системе не по прямому назначению (подогрев полов, слив теплоносителя и др.);

- не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без согласования с органом местного самоуправления, не увеличивать поверхность нагрева приборов отопления свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на дом;

- не складировать строительный мусор, образующийся при производстве ремонтных работ в помещениях Собственников, в местах общего пользования и контейнерной площадке дома, обеспечить его вывоз за свой счет для последующего размещения (утилизации), если иной порядок складирования такого мусора не установлен решением общего собрания собственников помещений дома;

- не закрывать доступ к инженерным коммуникациям;

- не хранить в непредназначенных для этого помещениях общего пользования посторонние предметы;

- не обособлять помещения общего пользования путем установки не предусмотренных проектом запирающих устройств на дверях в квартирные холлы;

- не курить в местах общего пользования;

- не использовать жилое помещение не по назначению;

- не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

- другие требования действующего законодательства и настоящего договора.

3.1.5. Соблюдать «Правила пользования жилым помещением», «Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме», права и законные интересы соседей, а также иные правила, установленные действующим законодательством.

3.1.6. Собственники нежилых помещений в зимнее время обязаны обеспечить безопасность конструкций, выступающих за границы карнизного свеса, произвести установку защитных экранов,

настилов, навесов для предупреждения повреждения конструкций при сбрасывании снега, наледи, сбивании сосулек с кровли дома. По мере накопления снега и наледи на козырьках входных групп, балконов производить их очистку от снега и наледи, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.

3.1.7. Собственники нежилых помещений самостоятельно за свой счет осуществляют содержание территории, прилегающей к нежилому помещению.

3.1.8. В случае приобретения электробытовых приборов мощностью более, чем предусмотрено проектной документацией многоквартирного дома, согласовывать с Исполнителем возможность их установки и подключения к сетям. В целях предотвращения аварийных ситуаций, связанных с увеличением мощности эксплуатируемых жителями многоквартирного дома бытовых приборов, установить автоматические выключатели для защиты однофазных нагрузок помещения от повышения напряжения в электросети выше нормы, токов короткого замыкания, а также токов перегрузки. В целях обеспечения безопасности лиц, проживающих в МКД, и принадлежащего им имущества, монтаж, подключение и пуск в эксплуатацию указанных автоматических выключателей производить только аттестованным персоналом.

3.1.9. Исполнять требования, указанные в предписании (уведомлении) по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.1.10. Не содержать на балконах (лоджиях) животных, птиц, пчел и т.п. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных. Не выгуливать животных на детских площадках.

2.1.11. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, инженерных сетей, оборудования или конструкций МКД, загрязнению территории возле дома.

3.1.12. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении и местах общего пользования в МКД, немедленно принимать возможные меры к их устранению, к предотвращению ущерба и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Исполнителю.

3.1.13. Своевременно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным, и полностью вносить плату по настоящему договору, и плату за прочие работы, выполненные на основании решения общего собрания собственников помещений, на условиях, установленных настоящим договором.

3.1.14. Допускать в занимаемые помещения в заранее согласованное время работников Исполнителя, организаций, связанных с техническим обслуживанием общего имущества, предоставлением коммунальных услуг, либо иных лиц, уполномоченных для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.1.15. Извещать Исполнителя в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих в случае, если помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета. При выявлении Исполнителем факта проживания в квартире граждан, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Собственник помещения обязан произвести оплату по количеству проживающих, при этом количество проживающих принимается равным фактически установленному Исполнителем с даты последнего акта о количестве проживающих.

3.1.16. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета (ИПУ) коммунальных услуг. Обеспечить сохранность пломб на ИПУ и в местах их подключения.

3.1.17. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 20-го по 24-е число текущего месяца и передавать, в указанный срок, Исполнителю (при условии заключения договора Исполнителем с ресурсоснабжающей организацией на приобретение соответствующего коммунального ресурса), в ресурсоснабжающую организацию – в случае прямых договорных отношений собственников с ресурсоснабжающей организацией.

3.1.18. При эксплуатации нежилых помещений хранить материальные ценности на полках или подтоварниках, на расстоянии не ниже 30 см от пола, 50 см от электроламп, 1 м от отопительных приборов. Не допускается хранение материальных ценностей на полу, вблизи труб водопровода, канализации, отопления. В случае неисполнения указанных условий Исполнитель ответственности за возникший ущерб не несет.

3.2. Исполнитель обязуется:

3.2.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенном в Приложении № 2, в зависимости от фактического состояния общего имущества, как самостоятельно, так и с привлечением иных лиц.

3.2.2. Обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы.

3.2.3. Производить расчет и представлять платежные документы для оплаты услуг (работ) по настоящему договору не позднее 01 числа месяца, следующего за истекшим.

Исполнитель размещает платежные документы в системе. Для собственников жилых помещений и нежилых (при оборудовании почтовыми ящиками) платежные документы в бумажном варианте размещаются в почтовых ящиках. Собственникам нежилых помещений подавших заявление платежные документы направляются по указанной в заявлении электронной почте.

3.2.4. Обеспечить хранение переданной Исполнителю технической и иной документации по МКД.

3.2.5. Рассматривать письменные заявления, обращения и предоставлять запрашиваемую информацию в сроки, установленные действующим законодательством.

3.2.6. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийно-диспетчерских служб путем размещения объявлений в подъездах, на сайте, на платежных документах.

3.2.7. Информировать Собственников об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества и необходимости проведения работ (не предусмотренных настоящим договором, но проведение, которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания и сохранности имущества Собственников) путем размещения уведомления на входных группах, либо на платежных документах, на сайте.

3.2.8. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию.

3.2.9. Обеспечить предоставление Собственникам коммунальных услуг в случае заключения Исполнителем договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.2.10. Организовать и вести прием собственников и иных потребителей по вопросам, касающимся управления в установленные часы приема.

3.2.11. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора в порядке, объеме и в срок, установленный действующим законодательством.

3.2.12. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей Собственников, взыскание задолженности по платежам, пени, пр.

3.2.13. Готовить предложения по проведению капитального ремонта, информировать Собственника о необходимости его проведения.

3.2.14. Вести и хранить техническую, а также исполнительную и иную документацию на МКД, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.2.15. В случае выявления факта незаконной перепланировки и переустройства в помещении Собственника информировать муниципальные и надзорные органы.

3.2.16. Осуществлять страхование лифтов МКД.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Требовать от Исполнителя исполнения обязанностей по настоящему договору.

4.1.2. Получать от Исполнителя информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в сроки, установленные нормативными актами, действующими на момент обращения.

4.1.3. Требовать от Исполнителя, в части взятых им обязательств, устранения дефектов и неисправностей, проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.4. Контролировать через уполномоченное общим собранием собственников лицо качество предоставляемых Исполнителем услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников и коммунальных услуг.

4.1.5. Получать от Исполнителя справки и иные документы, относящиеся к его компетенции, в сроки, установленные законодательством.

4.1.6. Требовать изменения размера платы в случае неоказания услуг и/или невыполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.7. Требовать от Исполнителя ежегодного отчета о выполнении настоящего договора.

4.1.8. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг

гражданам», утвержденными Правительством Российской Федерации, за исключением случаев нахождения собственников на прямых договорных отношениях с ресурсоснабжающими организациями.

4.1.9. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера платы за коммунальные услуги, рассчитываемой исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и численности пользователей помещением, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов и в порядке, установленных Правилами № 354, за исключением случаев нахождения собственников на прямых договорных отношениях с ресурсоснабжающими организациями.

4.1.10. Взаимодействовать с Исполнителем по вопросам контроля исполнения настоящего договора через председателя СМКД, в соответствии с полномочиями, оформленными согласно Жилищному кодексу РФ, либо через иное лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений в МКД, из числа собственников.

4.1.11. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.2. Исполнитель имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять очередность, сроки, объем, способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников, а также привлекать сторонние организации к выполнению всего комплекса или отдельных работ по настоящему договору.

4.2.2. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, указанных в Приложении № 2, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба имуществу Собственников, и в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, Роспотребнадзора и др.).

4.2.3. Выдавать предписания (уведомления) Собственникам и пользователям помещений в МКД об устранении выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

4.2.4. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

В случае образования задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.

4.2.5. Требовать от Собственника предоставления информации, необходимой для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.2.6. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной и горячей воды, электрической энергии, составлять акт об установлении количества таких граждан.

4.2.7. Устанавливать правила проживания в МКД, не противоречащие гражданскому и жилищному законодательству РФ.

4.2.8. Использовать помещения, входящие в состав общего имущества, для размещения соответствующих технических служб и оборудования, необходимых для осуществления обслуживания общего имущества собственников МКД.

4.2.9. Требовать доступа в помещение Собственника в заранее согласованное с ним время для проведения работ в отношении общего имущества, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время) и проведения ремонтных работ.

4.2.10. Оказывать Собственникам на возмездной основе другие дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности Исполнителя и действующему законодательству. Эти услуги не входят в расчет платы по настоящему договору и оплачиваются Собственником дополнительно по договорной цене.

4.2.11. Производить приостановление или ограничение в подаче электрической энергии и горячей воды собственникам при их несвоевременной оплате за предоставленные жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

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

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Минимальным перечнем работ и услуг по содержанию и иными требованиями законодательства.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД в месяц рассчитывается как произведение общей площади помещения и размера платы за 1 кв. метр в месяц, и включает в себя плату за услуги и работы по управлению МКД (в размере 18%), по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, а так же затраты на истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих свои обязательства по оплате.

5.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД по настоящему договору устанавливается в размере, обеспечивающем выполнение минимального перечня работ в соответствии с Постановлением Правительства № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

5.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества подлежит изменению только по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

5.5. Размер платы за содержание помещения и плата за дополнительные услуги, оказываемые на основании решения собственников помещений, устанавливается на срок не менее одного года с момента утверждения данной платы на общем собрании собственников помещений и индексируется в порядке, установленном пунктом 5.6. Договора.

5.6. Размер платы за содержание помещения и плата за дополнительные услуги, оказываемые на основании решения собственников помещений, подлежит ежегодной индексации в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого федеральным органом исполнительной власти, осуществляющей функции по формированию статистической информации.

В указанных случаях Исполнитель доводит до сведения Собственника размер платы, проиндексированный на соответствующий год оказания услуг, не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание, направляемого Собственнику для оплаты, размещения объявления на информационной доске, расположенной на первом этаже многоквартирного дома или путем размещения на официальном сайте Исполнителя. При этом ежегодное оформление данных изменений размера платы за содержание помещения решениями общих собраний собственниками не требуется.

5.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги вносится ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов (объединенная счет-квитанция, счет-фактура, счет, или иные документы, не противоречащие требованиям действующего законодательства).

5.8. Оплата за услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами вносится непосредственно организации, оказывающей данную услугу.

5.9. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных настоящим договором работ (услуг), Собственники обязаны утвердить на общем собрании необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Исполнителя и оплачивают их дополнительно. Оплата в данном случае производится Собственниками в соответствии с квитанцией, ежемесячно выставляемой управляющей организацией, в которую включены сведения о стоимости указанных работ (услуг).

5.10. Неиспользование Собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для не внесения платы за управление, за содержание и ремонт общего имущества в МКД, за отопление, за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

5.11. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.12. В случае установления факта нарушения условий настоящего договора, зафиксированного в акте, составленном с участием обеих сторон настоящего договора, перерасчет размера платы за содержание и ремонт общего имущества производится исходя из стоимости конкретной услуги (работы), кроме функции управления.

5.13. Размер платы за коммунальные услуги определяется и рассчитывается в соответствии с Правилами № 354.

5.14. При изменении тарифов, нормативов на коммунальные услуги Исполнитель производит Собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения без внесения изменений в настоящий договор, за исключением случая нахождения собственников на прямых договорных отношениях с ресурсоснабжающими организациями.

5.15. Индивидуальные (поквартирные приборы учета) могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные ресурсы, если они установлены в

строгом соответствии с техническими условиями, выданными Исполнителем или ресурсоснабжающей организацией, и приняты в эксплуатацию.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Ответственность Собственников:

6.1.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.1.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

6.1.3. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении, а так же за последствия невыполнения предписаний (уведомлений) Исполнителя в отношении общего имущества и иного неисправного имущества.

6.2. Ответственность Исполнителя:

6.2.1. Исполнитель несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств, в границах эксплуатационной ответственности, установленных действующим законодательством.

6.2.2. Исполнитель несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств.

6.3. Условия освобождения от ответственности:

6.3.1. Исполнитель не отвечает по обязательствам Собственников, а Собственники не отвечают по обязательствам Исполнителя, которые возникли не по поручению Собственников.

6.3.2. Исполнитель не несет ответственности и не возмещает ущерб, убытки, если они возникли в результате:

- действий (бездействий) Собственника и (или) лиц, проживающих в помещениях Собственника;

- использованием Собственником общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- неисполнением Собственником своих обязанностей, установленных законодательством и настоящим Договором;

- аварий, затоплений, произошедших не по вине Исполнителя и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, не предоставление доступа к инженерным коммуникациям, невыполнение предписаний Исполнителя, не обеспечение требований действующих нормативных актов при проведении работ и пр.).

- работ по переустройству и (или) переоборудованию помещения без согласования с органами местного самоуправления.

6.3.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.3.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРИЁМКИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И ОКАЗАННЫХ УСЛУГ

7.1. Собственники в целях взаимодействия с Исполнителем по вопросам исполнения условий договора и приёмки выполненных Исполнителем работ и оказанных услуг избирают на общем собрании собственников помещений в доме Совет дома и председателя Совета дома.

7.2. Собственники, а также уполномоченные ими лица проверяют объемы, качество и периодичность выполнения работ и оказания услуг, не вмешиваясь в процесс производства работ,

требуют от Исполнителя устранения выявленных дефектов, проверяют полноту и своевременность их устранения.

7.3. Оказание услуг и выполнение работ подтверждается ежеквартально, с учетом наличия либо отсутствия претензий собственников по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг в течение истекшего квартала. Сдача-приемка выполненных работ, оказанных услуг удостоверяется актами выполненных работ, оказанных услуг, составленных исполнителем по форме, утвержденной приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр.

7.4. Результат выполненных Управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору подлежит приемке председателем совета МКД или уполномоченными лицами, о чем составляется акт по форме утвержденной Минстроем России (далее – акт приемки).

7.5. Ежеквартально акт приемки составляется Управляющей организацией и направляется председателю совета МКД или уполномоченному лицу или любому собственнику в случае, если такое лицо не определено, для подписания. В случае отказа от его подписания, указанными лицами направляется в адрес Управляющей организации письменное обоснование причин такого отказа с приложением подтверждающих документов (актов предоставления услуг, выполнения работ ненадлежащего качества).

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, будут решаться путем переговоров с соблюдением претензионного порядка урегулирования споров.

8.2. Исполнитель обязуется рассматривать претензии в срок, не превышающий 10 календарных дней с даты получения претензии.

8.3. В случае, если стороны не пришли к соглашению путем переговоров, споры по договору могут передаваться на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка разрешения спора.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор считается заключенным (подписанным) с момента его утверждения Собственниками на общем собрании собственников помещений в МКД, указанном в п. 1.1. договора, на 5 лет.

9.2. Дополнение настоящего договора возможно на основании решения общего собрания собственников.

9.3. Изменение и (или) расторжение договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.

9.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

9.5. Досрочное расторжение настоящего договора осуществляется в порядке и по основаниям, предусмотренным гражданским и жилищным законодательством.

9.6. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом, при условии оплаты Исполнителю фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору.

9.7. Исполнитель после прекращения договора управления многоквартирным домом обязан передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.8. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, при этом обязательства по оплате действуют до их исполнения в соответствии с действующим законодательством.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, один экземпляр для Исполнителя, второй для Собственников помещений.

10.2. Обязательство Исполнителя по доведению до собственников помещений предложения о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному собственниками лицу, а при его отсутствии, либо отказе от получения, вывешены на информационных стендах.

10.3. До установления границ и размера земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержание придомовой территории осуществляется исходя из объема финансирования указанной услуги.

10.4. Содержание имущества, не включенного в состав общедомового имущества, осуществляется на основании заключенного Собственником отдельного договора за дополнительную плату.

10.5. Настоящий договор не регулирует отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

10.6. Настоящий Договор является договором смешанного типа с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

10.7. Местом исполнения настоящего договора является место расположения многоквартирного дома.

Приложения:

1. Состав общего имущество многоквартирного дома

2. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, дополнительных услуг, оказываемых исполнителем

«Исполнитель»

ООО «Домоуправ-Курган»

ИНН 4500015250 / КПП 450001001

Юридический адрес: Курганская область, г. Курган, 16-й микрорайон, д.12, помещение 1

Почтовый адрес: 454001, Челябинская область, г. Челябинск, ул. 40-летия Победы, д.55, помещение 4

Р/с 40702810772000077853

ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8597 ПАО СБЕРБАНК

К/с 301018107000 000 00 602

БИК 047501602

Директор _____ Худа Е.В.

м.п.

«Собственник»

_____ / _____

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: 16 мкрн, д.12/1, город Курган, Курганская область, Российская Федерация
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) 45:25:020307:942
3. Серия, тип постройки:
4. Год постройки 2024
5. Степень износа по данным государственного технического учета - нет
6. Степень фактического износа - нет
7. Год последнего капитального ремонта - нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - нет
9. Количество этажей - 3
10. Наличие подвала - да
11. Наличие цокольного этажа – нет
12. Наличие мансарды - нет
13. Наличие мезонина - нет
14. Количество квартир –47
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания - нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) - нет
18. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками – 3 914,20 кв. м.
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) – 2321,1 кв.м.
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) –0 кв.м.
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 1281,4 кв.м.
19. Количество лестниц – 3
20. Уборочная площадь лестниц –200,7 кв.м.
21. Уборочная площадь общих коридоров – 145,1 кв.м.
22. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) – 935,6 кв.м.

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Монолитная железобетонная плита	хорошее
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Полнотелый кирпич, ж/б панели	хорошее
3. Перегородки	Пустотный керамический камень, кирпич	хорошее
4. Перекрытия	Железобетонные	хорошее
чердачные		
междуэтажные		
подвальные		
(другое)		
5. Крыша	Техноэласт	хорошее
6. Полы	Бетонные	хорошее
7. Проемы		
окна	ПВХ	хорошее
двери	Металлические	хорошее
(другое)		
8. Отделка		
внутренняя	Черновая	хорошее

наружная	Декоративная штукатурка	хорошее
полы		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	Предусмотрены, не установлены	
газовые плиты	Имеется возможность подключения	
телефонные сети и оборудование	От городских сетей	хорошее
сети проводного радиовещания	От городских сетей	хорошее
сигнализация	ОПС	хорошее
мусоропровод	Нет	
лифт	Нет	
вентиляция	Есть	хорошее
(другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	Есть	хорошее
холодное водоснабжение	Есть	хорошее
горячее водоснабжение	От индивидуального газового котла	хорошее
водоотведение	Есть	хорошее
газоснабжение	Есть	хорошее
отопление	От индивидуального газового котла	хорошее
калориферы	Нет	
АГВ	Нет	
общедомовые приборы учета:		
тепла	Нет	
воды	Есть	хорошее
электроэнергии	Есть	хорошее
11. Крыльца	Есть	хорошее

«Исполнитель»

ООО «Домоуправ-Курган»

«Собственник»

Директор _____ Худа Е.В.

_____ / _____