

Договор  
управления многоквартирным домом

г. Челябинск

№ 1-3 от 02 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ключевые люди», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора М.В. Калинин, действующего на основании Устава, и

Сергей Павел Сергеевич

от 16.10.2017

Исполнит. Сидяк & Овчарук

19.01.2017

именуемый в собственности (не) жилой помещением №            общей площадью            кв.м. в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул.            именуемый в дальнейшем "Собственник", именуемые в дальнейшем при совместном упоминании "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и 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 является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Состав и состояние общего имущества, в отношении которого Собственники поручают Исполнителю осуществлять управление и содержание, приведены в приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. 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 собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также оказывать дополнительные услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества собственников.

1.4. Исполнитель оказывает услуги и выполняет работы, указанные в п. 1.3. договора, в границах эксплуатационной ответственности, определенных в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491.

1.5. Исполнитель приступит к выполнению настоящего договора с            в            201   года, а по обеспечению предоставления Собственникам коммунальных услуг, не ранее даты начала поставки коммунального ресурса, указанной в договоре о приобретении коммунального ресурса, заключенном Исполнителем с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

1.6. Собственники поручают, а Исполнитель принимает на себя обязательства:

1.6.1. Выбрать подразделения и прочих организаций для реализации своих обязательств, полномочий, а также заключить с ними договоры от собственного имени, но за счет Собственников.

1.6.2. В пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, выполнять работы и услуги самостоятельно и полном объеме или частично, либо путем заключения от

собственного имени, но за счет Собственников договоров с подрядными организациями, в т.ч. на отдельные виды работ.

1.6.3. Контроль и требование исполнения договорных обязательств подрядными организациями.

1.6.4. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным Исполнителем договорам.

1.6.5. Начисление, сбор, расчет и перерасчет обязательных и иных платежей Собственником, выделение задолженности по платежам и пеням, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

1.6.6. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту, не включенных в приложение № 2 к договору, расчет расходов на их проведение и определение стоимости работ на 1 кв.м.

1.6.7. Подготовка предложений по проведению капитального ремонта, информирование Собственника о необходимости его проведения.

1.6.8. Ведение, принятие и хранение технической, а также исполнительной и иной документации на МКД, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1.6.9. Информирование муниципальных и надзорных органов о незаконных перепланировках и переустройстве в помещениях Собственников.

1.6.10. Проведение страхования лифтов МКД.

1.7. Исполнитель в договорах с ресурсоснабжающими организациями:  
- указывает порядок определения объема (количества) потребленного коммунального ресурса в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг», с учетом положений «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее по тексту - Правила № 354);

- определяет объем предоставляемых коммунальных услуг и размер платы за них в соответствии с Правилами № 354;

- определяет порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с Правилами № 354.

1.8. Собственник дает согласие Исполнителю осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (в том числе предоставление представителям для взимания обязательных платежей и пеней в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, уничтожение персональных данных, для исполнения настоящего договора.

## 2. Обязанности сторон

2.1. Собственник обязуется:

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

2.1.2. На случай отсутствия (более 24 часов), либо невозможности посещения МКД сообщать Исполнителю свои контактные телефоны, а также телефоны лиц, обеспечивающих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

2.1.3. В течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности предоставить Исполнителю копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение или иные основания пользования помещением, контактные телефоны.

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

- содержать и своевременно производить ремонт занимаемых помещений, находящихся в нем и принадлежащих Собственнику инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещениях над жилыми помещениями. Собственники и пользователи жилых помещений обязаны установить отсекающие капитационных 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 лобовыми предметами лестничные площадки, чердаки, места общего пользования вещами и предметы, загрязняющие воздух, токсичные, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;

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

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

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

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими звуковоспроизводящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покой граждан дома;

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

- не допускать сбрасывания в санитарный узел песка, строительного мусора, трюпок, канализацию, не сливать жидкие отходы, кислоты, иных отходов засоряющих мусоропровод;

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

- не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений;

- не использовать тепловоситель в естествен не по прямому назначению (подогрев пола, слив теплоносителя и др.);

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

- самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении;

- другие требования действующего законодательства и настоящего договора.

2.1.5. 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.

2.1.6. Собственники жилых (жилых) помещений в зимнее время обязаны обеспечить безопасность конструкций, выступающих за границы карнизного свеса, произвести установку защитных экранов, настилов, навесов для предотвращения повреждения конструкций при обсыпании снега, наледи, обильном сосулек с кровли дома. По мере накопления снега и наледи на козырьках входных групп, балконов производить их очистку от снега и наледи, соблюдать технику безопасности по отношению к третьим лицам.

2.1.7. Собственники жилых помещений самостоятельно за свой счет осуществляют содержание территории, прилегающей к жилому помещению.

2.1.8. В случае приобретения электробытовых приборов мощностью более 1,3 кВт 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 автоматы выключатели для защиты однофазного ввода помещений 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 поиск в эксплуатацию указанных автоматических выключателей производить только аттестованным персоналом.

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

2.1.10. Не содержать на балконах (лоджиях) животных, птиц, ичел и т.п. При содержании домашних животных в помещениях 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.

2.1.12. 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.

2.1.13. Своевременно 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.

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

2.1.15. В случае отчуждения собственности проквисти предоплату за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальные услуги за месяц вперед до регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

2.1.16. 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.

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

2.1.18. При издании 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 ресурсоснабжающей организации – в случае прямых договорных отношений собственников с ресурсоснабжающей организацией.

2.1.19. При эксплуатации сандал (ванных) помещений хранить материальные ценности на полках или подтоварниках, на расстоянии не менее 30 см. от пола, 50 см. от электролампы, 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.

2.1.20. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.2. Исполнитель обязуется:

2.2.1. 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 и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Исполнителя, как самостоятельно, так и с привлечением иных лиц.

2.2.2. Обеспечить Собственника аварийно-диспетчерским обслуживанием.

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

2.2.4. Обеспечить хранение переданной Исполнителем технической и иной документации по МКД.

2.2.5. Рассматривать письменные заявления, обращения в течение 30 календарных дней со дня поступления Исполнителю.

2.2.6. Предоставлять запрашиваемую информацию в сроки, установленные действующим законодательством.

2.2.7. Информировать Собственников об изменении размера платы по договору не позднее даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

2.2.8. В течение I квартала текущего года подготовить отчет об исполнении договора управления домом, который также является актом выполненных работ по данному договору за предыдущий год. Отчет размещается на сайте. Отчет должен в обязательном порядке содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Исполнителю в отчетный период, перечень исполненных Исполнителем работ и услуг.

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

2.2.10. Информировать Собственников об истечении сроков эксплуатации надежных 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.

2.2.11. Принимать участие в приёме общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию.

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

2.2.13. В случае если содержится документ, подтверждающий Исполнителю, запрашивается информация, которая предоставляется в разные сроки, то ответ дается в максимальные, установленные договором, сроки.

2.2.14. Передать имеющиеся техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия настоящего договора, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо председателю совета МКД (далее по тексту - СМКД), либо одному из собственников, уполномоченному в решении общего собрания данных собственников.

### 3. Права сторон

3.1. Собственник имеет право:

3.1.1. Требовать от Исполнителя исполнения обязанностей по настоящему договору.

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

3.1.3. Требовать от Исполнителя, в части взятых им обязательств, устранения выявленных дефектов и вернуть полную и своевременность их устранения.

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

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

3.1.6. Требовать изменения размера платы в случае несоказания услуг И/или невыполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за исключением доли на функцию управления, в порядке, установленном действующим законодательством.

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

3.1.8. Собственники помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора (контракта), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества (далее - энергосервисный договор на общедомовые нужды) с Исполнителем, либо о наделении Исполнителя полномочиями по заключению в интересах собственников от своего имени или от имени собственников энергосервисного договора на общедомовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

3.1.9. Собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если Исполнитель не выполняет условий договора, и при условии оплаты Исполнителем фактически понесенных им расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

3.1.10. 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.

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

3.1.12. В течение 30 дней с момента утверждения договора управления МКД Собственники, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов в доме, для взаимоотношений с Исполнителем выдают доверенности председателю СМКД, либо на общем собрании выбирают иное уполномоченное лицо, и об указанном письменно извещают Исполнителя.

3.1.13. 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.

3.1.14. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. 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 исполнению всего комплекса или отдельных работ по настоящему договору. При невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение на следующий год.

3.2.2. 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 (ЖКН, Роспотребнадзора и др.). Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств и в пределах средств, поступивших в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.3. Выдавать предписание (увещание) Собственникам и пользователям помещений в МКД об устранении выявленных нарушений в установление предписанного срока.

3.2.4. Требовать от Собственника оплаты услуг (работ) в порядке и на условиях, установленных настоящим договором и действующим законодательством, возмещать задолженность по оплате и пени.

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

3.2.6. 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.

3.2.7. 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.

3.2.8. Заключать по поручению, на условиях и за счет Собственника договоры с организациями, предоставляющими прочие услуги, в т.ч. по монтажу и обслуживанию систем, оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, по страхованию мест общего пользования на случай пожара, взрыва, аварий, терактов.

3.2.9. Проводить приостановление или ограничение в подаче электрической энергии и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.2.10. Создавать резерв для проведения текущего ремонта общего имущества в МКД, и, при необходимости, направлять его на ремонтные работы.

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

4. Порядок определения цены договора. Размер и порядок внесения платы по договору.

4.1. Цена договора определяется исходя из платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, стоимости предоставляемых коммунальных услуг (в случае заключения Исполнителем договоров с ресурсоснабжающими организациями) и стоимости дополнительных услуг, указанных в Приложении №3.

4.2. 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 14%), по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, а так же затраты на исполнение задолженности с собственником помещений, не выполняющих свои обязательства по оплате.

4.3. 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» обеспечивающем в соответствии с перечнем, составом, периодичностью работ (услуг) и стоимостью работ, установленной органом местного самоуправления.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества подлежит изменению при изменении органом местного самоуправления платы за жилое помещение.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги вносится ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платёжных

документов (объединения счет-квитанция – для физических лиц счет-фактура, счет, акт – для юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, или иные документы, не противоречащие требованиям действующего законодательства).

4.6. Платежный документ считается полученным собственником (наимитателем, арендатором) нежилого помещения, если такой документ получен собственником (наимитателем, арендатором) или любым другим лицом, состоящим с ним в трудовых или иных отношениях, оказывающей данную услугу.

4.7. Оплата за услугу по вывозу ТБО вносится непосредственно организацией, договором работ (услуг), Собственники обязаны утверждать на общем собрании необходимым объемом работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом произведенных Собственником в соответствии с выставленным Исполнителем сметам.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных настоящим договором работ (услуг), Собственники обязаны утверждать на общем собрании необходимым объемом работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом произведенных Исполнителем и оплачивают их дополнительно. Оплата в данном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Исполнителем сметам.

4.9. Неиспользование Собственником земельного участка Исполнителем сметам, основанном для не внесения платы за управление, за содержание и ремонт общего имущества в МКД, за отопление, за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

4.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ неадэкватного 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.

4.11. В случае установления факта нарушения условий настоящего договора, зафиксированного в акте, составленном с участием обеих сторон истящего договора, перерасчет размера платы за содержание-ремонт-имущества-привязывается к фактической стоимости конкретной услуги (работ), кроме функций управления.

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

4.13. 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 прямих договорных отношениях с ресурсоснабжающими организациями.

4.14. Индивидуальные (поквартирные приборы учета) могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями, выданными Исполнителем или ресурсоснабжающей организацией, и приняты в эксплуатацию.

4.15. При снижении качества предоставляемых коммунальных услуг для населения производится перерасчет-оплата-коммунальных-услуг-в-соответствии-с-Правилами-№-354 (за исключением случаев нахождения собственников на прямих договорных отношениях с ресурсоснабжающими организациями).

## 5. Ответственность сторон

### 5.1. Ответственность Собственников:

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

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

5.1.3. Собственники помещений несут ответственность за последствия оттока от доступа 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.

5.2. Ответственность Исполнителя:

5.2.1. Исполнитель несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств, в границах эксплуатационной ответственности, установленных настоящим договором.

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

5.3. Условия освобождения от ответственности:

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

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

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

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

- не исполнением Собственником своих обязанностей, установленных законодательством и настоящим Договором;

- аварии, 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.).

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

а) в период действия Договора произошли изменения в действующем законодательстве, деловые невозможным их выполнении;

б) 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.

5.3.4. 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.

## 6. Порядок разрешения споров

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

6.2. Исполнитель обязуется рассматривать претензии в течение 30 календарных дней со дня поступления и принимать необходимые меры к их урегулированию.

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

## 7. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий Договор считается заключенным (подписанным) с момента его утверждения Собственниками на общем собрании собственников помещений в МКД, указанном в п. 1.1. договора, на срок пять лет. Исполнитель приступает к исполнению договора с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, а по обеспечению предоставления коммунальных услуг не ранее даты начала поставки коммунального ресурса, указанной в договоре о приобретении коммунального ресурса, заключенном Исполнителем с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

Собственник  
Детлев А.В.  
Корова Т.А.  
М.П. А.В. Корова

М.П. М.В. Калинин

"Управляющая организация"  
ООО УК «Ключевые люди»  
454091, г. Челябинск, ул. Курова, 159  
ОГРН 1127453007440  
ИНН/КПП 745324465/745301001  
р/с: 407028109040609001119  
в ЧФ ОАО «СМП Банк»  
кор/с: 30101810000000000988  
БИК 047501988

Ген. директор М.В. Калинин

7.2. Дополнение настоящего договора возможно на основании письменного соглашения.  
7.3. Изменение и (или) расторжение договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.  
7.4. 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 таким договором.

7.5. Досрочное расторжение настоящего договора осуществляется в порядке и по основаниям, предусмотренным гражданским и жилищным законодательством.  
7.6. Собственники помещений и жилищным законодательством.  
собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания от исполнения договора управления многоквартирным домом, если вправе организации не выполняет условия такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом, при условии оплаты Исполнителем фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязанности по данному договору.

7.7. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь избранной 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 помещений в таком доме.

7.8. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного исполнения в соответствии с действующим законодательством.

8. Особые условия

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

8.2. Обязательство Исполнителя по доведению до сведения собственников помещений предложения о необходимости проведения общего собрания собственников помещений исполняется, если также предложены варианты урегулирования взаимоотношений, а при его отсутствии, либо отказ от получения, вывешены на входных группах подъездов, а при будут регулироваться положениями ГК РФ о возмездном оказании услуг.

8.3. Отношения, не урегулированные настоящим договором, не регулируются ЖК РФ, многоквартирный дом, в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержание придомовой территории осуществляется исходя из объема финансирования указанной услуги.

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

8.5. Содержание имущества, не указанного в Приложении № 1, осуществляется на основании заключенного Собственником отдельного договора за дополнительную плату.  
8.6. Настоящий договор не регулирует отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.  
8.7. Настоящий Договор является договором смешанного типа с особыми правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.  
8.8. Приложения:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома.
2. Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.
3. Дополнительные услуги.

Примечание: