

Договор № 16
управления многоквартирным домом

г. Дзержинск

«01» сентября 2017 г.

ООО Управляющая компания «Окский Мир», именуемое в дальнейшем **Исполнитель**, в лице генерального директора Кропоткина Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений в многоквартирном доме (далее МКД) расположенном по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул.Петрищева дом № 9 именуемые в дальнейшем **Собственники** с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии со ст.ст. 161, 161.1, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Условия настоящего договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в МКД (протокол № 1 от «31» августа 2017 г.)

1.2. По всем вопросам управления МКД Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются:

- Жилищным кодексом РФ;
- Гражданским кодексом РФ (далее - ГК РФ);
- Законом РФ «О защите прав потребителей»;
- Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 (далее – ПП РФ № 731);
- Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г., с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД (далее – Правила);
- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170;
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (далее – ПП РФ № 491);
- Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 г.;
- Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290;
- Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 (с Правилами осуществления деятельности по управлению МКД);
- другими нормативно-правовыми актами, регламентирующими отношения Сторон, а также условиями настоящего договора.

1.3. Состав общего имущества собственников помещений в МКД (далее Общее имущество) отражается в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. Техническая и иная документация на МКД передается Исполнителю в порядке, предусмотренном ПП РФ № 416.

2. Предмет и цель договора

2.1 Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий содержания общего имущества МКД находящегося по

адресу: г. Дзержинск, ул. Петрищева д. № 9 решение вопросов пользования указанным имуществом, а также обеспечение коммунальными услугами Собственников, нанимателей помещений в данном МКД.

2.2. По настоящему договору Исполнитель по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги по управлению МКД, выполнять самостоятельно либо обеспечивать выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников МКД, обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам, нанимателям помещений в МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления домом деятельность, в порядке и на условиях настоящего договора, в соответствии со стандартами управления МКД, предусмотренными Правилами осуществления деятельности по управлению МКД (утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416).

2.3. По капитальному ремонту правоотношения регулируются отдельным договором.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Собственник имеет право:

3.1.1. На своевременное и качественное выполнение работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.

3.1.2. Инициировать общее собрание собственников помещений в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

3.1.3. Принимать участие в общих собраниях собственников и голосовать по всем вопросам повестки дня.

3.1.4. Осуществлять контроль, в том числе через Совет МКД, за использованием и сохранностью общего имущества МКД, соответствием мест общего пользования, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Участвовать в осмотрах (измерениях, проверках) общего имущества в МКД. Участвовать в подписании и оформлении актов выполненных работ и оказанных услуг. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.1.5. В случае обнаружения фактов некачественного выполнения работ, оказания услуг по настоящему договору, в течение 10 дней уведомить об этом Исполнителя, предложив ему устранить выявленные недостатки в согласованные сроки.

3.1.6. Участвовать в формировании плана текущего ремонта общего имущества МКД.

3.1.7. Производить переустройство и перепланировку жилых помещений, в том числе балконов и лоджий, только в установленном законодательством РФ порядке.

3.1.8. На получение сведений относительно порядка и размера оплаты услуг по настоящему договору.

3.2 Собственник обязан:

3.2.1. Участвовать в расходах на содержание МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество МКД, своевременно и в полном объеме оплачивать плату за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД, потребленные коммунальные услуги на общедомовые нужды, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений МКД.

3.2.2. Самостоятельно или через совет МКД рассматривать предложения Исполнителя по вопросам управления, финансового обеспечения и улучшения состояния МКД, его содержания и эксплуатации, включая вопросы об утверждении размера денежных средств,

выделяемых на эти цели и принимать по ним решения, на общем собрании собственников помещений в МКД.

3.2.3. Письменно уведомить Исполнителя об изменении своей доли в праве общей собственности на общее имущество МКД в течение одного месяца со дня такого изменения.

3.2.4. Поддерживать принадлежащие им жилые помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт жилых помещений, включая ремонт инженерного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не засорять места общего пользования, выносить мусор в специально отведенные места, не допускать сброса в санузел отходов, засоряющих канализацию.

3.2.5. Собственник обязан допускать представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, в заранее согласованное с Исполнителем время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев. Предоставлять свободный доступ к общедомовым инженерным коммуникациям, находящимся внутри помещения, для устранения аварийных ситуаций в любое время (ПП РФ № 491).

3.2.6. Собственник, не обеспечивший допуск представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Исполнителем и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством РФ.

3.2.7. Согласовывать с Исполнителем технические вопросы установки теле-, радио-антенн и прочего оборудования на конструктивных элементах жилого дома в целях сохранности общего имущества собственников в МКД.

3.2.8. Не производить работы на общедомовых инженерных коммуникациях без согласования с Исполнителем.

3.2.9. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора.

3.2.10. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.2.11. Предоставлять Исполнителю информацию:

- об изменении числа проживающих в течение 2 (двух) дней, в т.ч. о лицах, вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;
- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ.

3.2.12. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в аварийную службу или Исполнителю.

3.2.13. Ежегодно к началу отопительного сезона за свой счет производить утепление своих входных дверей, оконных и балконных заполнений, замену стекол своего помещения. В случае нарушения условий, оговоренных в данном пункте, Исполнитель не несет

ответственности за не обеспечение температурного режима в помещениях Собственника.

3.3. Исполнитель имеет право:

3.3.1. Самостоятельно определять очередность, сроки, порядок и способ выполнения работ (услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших денежных средств по договору.

3.3.2. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные Перечнем работ и услуг, утвержденным общим собранием собственников, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем Исполнитель обязан проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших на оплату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления в подъездах дома на информационных досках.

3.3.3. Заключать договоры с третьими лицами в целях исполнения настоящего договора.

По согласованию с советом МКД производить заключение долгосрочных договоров на предоставление услуг от лица и в интересах собственников.

3.3.4. Оказывать дополнительные услуги, не входящие в Перечень услуг и работ по настоящему договору, за дополнительную плату. При этом денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Исполнителя и используются им на свое усмотрение.

3.3.5. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей Собственников МКД.

3.3.6. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать предоставление документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.3.7. В случае несоответствия данных, имеющихся у Исполнителя, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.5. настоящего Договора.

3.3.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.4. Исполнитель обязан:

3.4.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с целями, задачами, определяемыми в настоящем договоре и в нормативно-правовых актах, действующих в сфере ЖКХ.

Управление МКД обеспечивается выполнением следующих стандартов:

- а) прием, хранение и передача технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов (а также их актуализация и восстановление при необходимости), предусмотренных Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, осуществляется в порядке, установленном названными Правилами;
- б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных

законодательства РФ о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, в том числе:

- разработка, с учетом минимального Перечня, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (далее Перечень работ и услуг);
- расчет финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в Перечень работ и услуг, с указанием источников покрытия таких потребностей;
- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;
- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

г) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных Перечнем работ и услуг, утвержденных решением собрания, в том числе:

- определение способа выполнения работ и оказания услуг;
- подготовка заданий для исполнителей работ и услуг;
- выбор исполнителей работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД;
- заключение договоров выполнения работ и (или) оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД;
- заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления МКД, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;
- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих работ и услуг, в том числе документальное оформление приемки таких работ и услуг, а также факторов выполнения работ и услуг надлежащего качества. При проведении плановых, внеплановых работ по обслуживанию и ремонту инженерных коммуникаций (в том числе газового оборудования, водопровода, систем вентиляции и т.д.) надлежащее уведомление собственников МКД производится путем размещения информации на информационных досках в подъездах дома, на официальном Интернет-ресурсе: www.dom.gosuslugi.ru, на сайте Исполнителя: www.dz-okskiy-mir.ru, либо путем SMS-сообщений на номера сотовых телефонов.
- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями работ и услуг обязательств, вытекающих из договоров выполнения работ и (или) оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД.

д) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.

е) организация и осуществление расчетов за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в том числе:

- начисление, сбор, перерасчет обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства РФ, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контроль за исполнением ими договорных обязательств;

- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и общедомовые нужды коммунальных услуг, предусмотренную жилищным законодательством РФ самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц и контроль исполнения ими договорных обязательств.

ж) обеспечение Собственникам помещений в МКД контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней работ и услуг, повышением безопасности и комфортности

- предоставление Собственникам помещений в МКД отчетов о поступлении и расходовании денежных средств за предыдущий период на управление, содержание общего имущества и текущий ремонт МКД, исполнении обязательств по настоящему Договору - раз в год, не позднее первого квартала года, следующего за отчетным, по формам утвержденным приказом Минстроя РФ № 882 от 22.12.2014г. Отчет считается утвержденным, если в течение 15 дней, после его размещения в общедоступных местах МКД и на официальном Интернет-ресурсе: <http://dom.gosuslugi.ru>, www.reformagkh.ru, от Собственников помещений в МКД не поступили мотивированные письменные возражения;

- раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731, путем размещения информации на официальном Интернет-ресурсе: <http://dom.gosuslugi.ru/>, www.reformagkh.ru и на сайте УК "Окский Мир" www.dz-okskiy-mir.ru

- прием и рассмотрение заявок, предложений, жалоб и обращений собственников и пользователей помещений в МКД в порядке, определенном ЖК РФ;

- обеспечение участия представителей собственников помещений в МКД в осуществлении контроля за качеством работ и услуг, в том числе при их приемке.

3.4.2. Оказывать услуги, выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД надлежащего качества в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, приведенным в Приложении № 2 к настоящему договору, утвержденным решением общего собрания собственников. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД может изменяться по соглашению сторон настоящего Договора.

Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

Приемка выполненных Управляющей организацией работ, включенных в Перечень работ и услуг, а также неотложных непредвиденных работ, осуществляется Уполномоченным лицом, определенным Решением общего собрания Собственников. Уполномоченное лицо в течение 2 (двух) рабочих дней после информирования Управляющей организацией о готовности работ (этапа работ) обязано приступить к приемке выполненных работ.

Оказание услуг по содержанию МКД подтверждается ежемесячно, с учетом наличия или отсутствия претензий потребителей по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг в течение истекшего месяца, по состоянию на последний день месяца. Сдача-приемка выполненных работ, оказанных услуг по текущему ремонту удостоверяется Актами выполненных работ, оказанных услуг, подписанными Управляющей организацией и уполномоченным лицом, принимающим работы. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми Собственниками.

3.4.3. Участвовать в проверках, обследованиях МКД, проводимых по инициативе Совета МКД в целях контроля за выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему договору, а также в оформлении двустороннего Акта по результатам данных проверок.

4. Цена договора, размер платы за содержание общедомового имущества, порядок ее внесения

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в МКД устанавливается в

пропорционально размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст.ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы устанавливается на общем собрании собственников помещений в МКД на момент заключения настоящего Договора с учетом предложений Исполнителя за 1 кв. метр в месяц и определяется согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

Плата за услуги управления МКД включает в себя расходы управляющей организации по управлению МКД и причитающееся ей вознаграждение по настоящему договору, которыми управляющая организация распоряжается самостоятельно.

4.2. Цена договора определяется исходя из планово-договорной стоимости фактически выполненных работ и оказанных услуг, включенных в Перечень работ и услуг (Приложение № 2) (т.е. стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества МКД, стоимости работ (услуг) по текущему ремонту общего имущества МКД, стоимости услуги управления МКД).

4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД ежегодно изменяется (индексируется) пропорционально изменению размеру платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, а также для собственников помещений, которые не приняли на общем собрании решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, установленной Администрацией г. Дзержинска Нижегородской области на очередной год для домов со степенью благоустройства «Дома со всеми удобствами, оборудованные газовыми плитами, не оборудованные газовыми водонагревателями (колонками), лифтом и мусоропроводом». Изменение размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания Собственников.

4.4. В случае если Собственники помещений в МКД на общем собрании примут решение об изменении Перечня работ и услуг (Приложение № 2), но не примут решения о порядке оплаты таких работ и услуг в размере, предложенном Исполнителем, Исполнитель вправе:

4.4.1. исполнять прежний Перечень работ и услуг по Договору;

4.4.2. вынести на рассмотрение общего собрания Собственников возможность внесения в Перечень работ и услуг дополнительные услуги (работы) из предложенных без изменения стоимости Договора и внесения дополнительных средств;

4.4.3. в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленном Правительством Российской Федерации.

4.6. Собственник, отдельно вносит плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в МКД (далее – коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды - ОДН).

4.7. Собственником ежемесячно вносится плата до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставленных платежных документов, путем внесения в пункты сбора ПАО «Уралсиб», ПАО «Сбербанк России», ПАО «Почта России».

4.8. Внесение платы за коммунальные услуги (холодного, водоснабжения, водоотведения и

указанные такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов.

5. Ответственность сторон

5.1. Исполнитель несет ответственность за содержание и текущий ремонт помещений в доме, не являющихся частью квартиры и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, подвалы, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме (включая элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящееся в данном доме, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; а также внутридомовые инженерные системы (в соответствии с Правилами).

5.2. Исполнитель не несет ответственности и не возмещает убытки за причиненный ущерб общему имуществу МКД, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД;
- использования Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, общего имущества МКД не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- неисполнением Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, своих обязательств, установленных Договором;
- аварий, произошедших не по вине Исполнителя и при невозможности Исполнителя предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.), а также в случаях, если инженерные системы или их переустройство выполнены не в соответствии с условиями проекта;
- отсутствия доступа к коммуникациям в результате перепланировки или переустройства Собственником и (или) нанимателями помещения архитектурно-конструктивных элементов помещения;

Исполнитель освобождается от ответственности за вред, причиненный из-за недостатков в содержании общего имущества, возникших до заключения настоящего договора (под недостатками понимаются недостатки, выявленные при принятии многоквартирного дома в управление, отраженные в акте осмотра общего имущества дома или в дефектной ведомости).

5.3. Собственник несет ответственность за помещения и инженерные коммуникации расположенные внутри квартиры. Границей ответственности Собственника за внутренние коммуникации является:

- в системе холодного — от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояка, включая само отключающее устройство;
- в отопительной системе — от первого запорно-регулирующего крана на отводах внутриквартирной разводки от стояка, включая запорно-регулирующий кран, а при его отсутствии от первого сварного соединения;
- в системе канализации — от первого стыковочного соединения от стояка системы канализации;
- по системе электроснабжения — входные клеммы квартирного электросчетчика. При установке электросчетчика в квартире — отпайка от общедомового магистрального электропровода.

Индивидуальные приборы учета являются личным имуществом Собственника.

5.4. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение условий настоящего договора стороны несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим договором.

5.5 Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, установленную разделом 4 настоящего договора, обязан оплатить основной долг Исполнителю и пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 ЖК РФ и настоящим Договором.

5.6. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору, несет ответственность предусмотренную законодательством РФ, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору управления.

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и Уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Исполнителя не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Исполнителя;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие), для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в МКД;
- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Исполнителем. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Исполнителя, Собственника, а также подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровья и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй – Исполнителю.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор заключен сроком на 5 (пять) лет начиная с 01 октября 2017 г.

7.2. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее, чем через тридцать дней с момента его подписания.

7.3. Если ни одна из сторон не заявила о намерении расторгнуть настоящий договор за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Соглашение об обработке персональных данных

8.1. В целях исполнения Управляющей организацией обязательств в рамках настоящего договора Собственник, на срок действия договора, даёт согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включая: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, адрес, семейное положение, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги и ОДН, сведения о праве собственности на помещение, в том числе о его площади, размере платы, в том числе задолженности, за жилое помещение, коммунальные услуги и ОДН.

8.2. Собственник дает согласие Управляющей организации на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование (в том числе смс-рассылку сообщений собственнику), передачу (предоставление), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Передача (предоставление) накопленных персональных данных, в случае выбора Собственниками другой Управляющей организации и заключения с ней договора управления, не осуществляется.

8.3. Согласие на обработку своих персональных данных дается для исполнения сторонами обязательств по настоящему договору. При этом прекращение действия настоящего договора, при наличии неисполненных обязательств Собственника перед Управляющей компанией, до момента их полного исполнения, не является основанием для прекращения права Управляющей компании на обработку персональных данных.

8.4. При обработке персональных данных Собственника, Управляющая компания применяет смешанную обработку персональных данных, которая включает автоматизированную и неавтоматизированную передачу и получение в ходе обработки персональных данных информацию, в том числе и по внутренней сети Управляющей организации, а так же с использованием сети общего пользования Интернет, что необходимо для правильного и корректного начисления и сбора оплаты за предоставленные Управляющей организацией услуги, а также для реализации иных функций управления.

9. Порядок изменения и расторжения договора.

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются путем заключения

неотъемлемой частью настоящего договора.

9.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно:

- на основании решения общего собрания собственников помещений МКД;
- в судебном порядке на основании решения суда, вступившего в законную силу, с возмещением Сторонами имеющихся между ними задолженностей;
- при ликвидации Исполнителя как юридического лица.

9.3. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с гл.29 Гражданского кодекса РФ Управляющая компания вправе потребовать от Товарищества возмещения расходов, понесенных Управляющей компанией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение Договора Товариществом возможно после выплаты инвестиционной составляющей, вложенной Управляющей компанией в ремонт многоквартирного дома. Перечень, сумма и сроки проведения ремонта согласовываются с Товариществом путем подписания договора-подряда. При этом обязательства Товарищества по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения указанных расходов.

Сторона, решившая досрочно расторгнуть настоящий договор, обязана направить другой стороне письменное уведомление о его расторжении. По истечении 30 календарных дней, исчисляемых со дня получения одной стороной уведомления о расторжении договора от другой стороны, настоящий договор считается расторгнутым.

9.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Исполнителю затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

10. Разрешение споров

10.1. При возникновении разногласий в связи с исполнением (не исполнением) обязательств по настоящему договору они разрешаются сторонами путем переговоров.

10.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон спор рассматривается в установленном действующим законодательством РФ судебном порядке.

10.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться сторонами в письменной форме и направляться другой стороне заказным письмом или вручаться лично полномочному лицу под расписку. К претензии прилагаются соответствующие документы (протоколы осмотра, акты и пр.), составленные с участием представителей сторон и (или) государственных контролирующих органов.

11. Прочие условия

11.1. Договор с Собственником считается заключенным путем подписания настоящего Договора.

11.2. Настоящий Договор является многосторонним Договором смешанного типа. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме.

11.3. Подписание Договора осуществляется в следующем порядке:

- представитель собственника помещений, находящихся в муниципальной собственности, путем проставления подписи уполномоченного лица и наложения оттиска печати в бюллетене решения,
- собственники помещений - путем подписания в бюллетене голосования.

Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится у Исполнителя, а второй экземпляр, составленный для Собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному представителю собственников МКД, для хранения по его почтовому адресу.

Исполнителя, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, составлен на 23 листах, прошит, скреплен печатью Исполнителя и подписями руководителя Исполнителя.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. В случае если уполномоченное собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

11.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру у Собственника и у Исполнителя.

11.5. По всем вопросам, неурегулированным настоящим договором, стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

11.6. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

Приложение № 1. Описание состава и технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Приложение № 3. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за ОДН.

Приложение № 4. Форма годового отчета (образец).

Приложение № 5. Акт о приемке оказанных услуг и выполненных работ по управлению и ремонту общего имущества в МКД (образец).

12. Адреса и реквизиты сторон

Исполнитель:

Адрес юридический: 606030, Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. наб. Окская, д.19

Адрес фактический: 606023, Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Гайдара, д.14А

ИНН 5249121468, КПП 524901001, ОГРН 1125249003659,

ОКАТО 22421000000, ОКВЭД 70.32.1 ОКПО 10667998

Банковские реквизиты:

Банк: Филиал ПАО «УРАЛСИБ» в г. Уфа

Место нахождения: г. Уфа

р/сч. 40702810901350000644,

к/сч 30101810600000000770, БИК 048073770

Директор ООО УК «Окский Мир»

Кропоткин Сергей Павлович

Председатель ЖСК №18

Липина Ольга Петровна

Председатель ЖСК №19

Липина Ольга Петровна