

## ДОГОВОР

оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества

г. Омск

«01» декабря 2016 года

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Россия, г. Омск, ул. Молодогвардейская, д. 16 действующих на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома оформленного протоколом от «21» ноября 2016 года, выбравших, в соответствии с п. 1) ч.2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в качестве способа управления «непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме», именуемые в дальнейшем «Заказчик» с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Коммунальные Технологии и Инженерные Системы», в лице директора Баранова Игоря Анатольевича, действующего на основании Устава именуемое в дальнейшем «Исполнитель», заключили настоящий договор о следующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. Настоящий договор заключен заказчиком на условиях согласованных с исполнителем.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник - физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорционально размеру общей площади указанного помещения.

1.3. Отношения связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому между заказчиком и исполнителем на основании решения принятого собственниками помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном ЖК РФ.

1.4. Исполнитель - ООО «Коммунальные Технологии и Инженерные Системы», уполномоченный Общим собранием Собственников многоквартирного дома на оказание услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества.

1.5. Третьи лица - организации различных форм собственности, на которые исполнителем на договорной основе могут быть возложены обязательства по предоставлению заказчику работ (услуг).

В отношениях с Третьими лицами исполнитель действует от имени, по поручению и за счет денежных средств заказчика.

1.6. Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности одного и более лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности заказчика.

1.7. Помещение (жилое, нежилое) - часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящихся в собственности граждан или юридических лиц.

1.8. В состав общего имущества многоквартирного дома входят принадлежащие Собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии со ст. 36 ЖК РФ.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого осуществляется управление, указаны в техническом паспорте на строение.

В состав общего имущества включаются инженерные коммуникации:

- Внутридомовые системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из коллективных (общедомовых) приборов учета холодного, горячего водоснабжения (водомерных узлов), насосных станций, магистральных трубопроводов, стояков, отводов внутриквартирной разводки от стояков до первых отключающих устройств (запорно-регулирующих кранов) по наружному стыковому соединению. При отсутствии первых отключающих устройств (запорно-регулирующих кранов) на отводах внутриквартирной разводки от стояков, в состав общего имущества включаются стояки по сварное стыковое соединение отводов внутриквартирной разводки от стояков;
- Внутридомовая система водоотведения (канализации) состоящая из канализационных выпусков, магистральных трубопроводов, стояков до первых стыковых соединений внутриквартирных ответвлений от стояков;
- Внутридомовая система отопления, состоящая из коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии (узлов учета тепловой энергии, индивидуальных тепловых пунктов), магистральных трубопроводов,

обогревающих элементов (приборов отопления), расположенных в местах общего пользования, стояков до первых отключающих устройств (запорно-регулирующих кранов) перед внутриквартирными обогревающими элементами (приборами отопления) по наружному стыковому соединению. При отсутствии отключающих устройств (запорно-регулирующих кранов) перед внутриквартирными обогревающими элементами (приборами отопления), в состав общего имущества включаются стояки до первого стыкового соединения перед внутриквартирными обогревающими элементами (приборами отопления);

-Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до отключающих устройств (автоматических, пакетных и т.д. выключателей) на входящих клеммах питания перед индивидуальными (квартирными) приборами учета электрической энергии. При отсутствии отключающих устройств (автоматических, пакетных и т.д. выключателей) перед индивидуальными (квартирными) приборами учета электрической энергии в состав общего имущества включаются сети до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии на входящих клеммах питания;

-Внутридомовая система дождевой канализации (водосток);

-Внутридомовая система газоснабжения, состоящая из магистрального трубопровода, стояков, ответвлений от стояков до первых отключающих устройств (запорных кранов) расположенных на ответвлениях от стояков;

-Внутридомовая система вентиляции;

Внешними границами эксплуатационной ответственности нижеследующих внутридомовых сетей являются:

-Электроснабжение -входящие клеммы питания на первых отключающих вводных устройствах (рубильниках, автоматических выключателях и т.д.), в вводных шкафах.

-Теплоснабжение –наружный фланец на первом отключающем устройстве (задвижке, кране шаровом) индивидуального теплового пункта;

-Водоснабжение –наружный фланец на первом отключающем устройстве (задвижке, кране шаровом) ввода;

-Водоотведение –наружная стена канализационного выпускного колодца;

-Газоснабжение –наружный фланец на первом отключающем устройстве (кране шаровом) ввода.

В случае отсутствия отключающих устройств, границей являются внешние стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией.

1.9. Текущий ремонт – частичный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.10. Капитальный ремонт- ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1.Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан путем надлежащего содержания и своевременного ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Заказчик поручает, а исполнитель принимает на себя обязанности по выполнению работ и оказанию услуг (далее – работ) по содержанию (техническому обслуживанию) и текущему ремонту общего имущества собственников помещений (далее – содержание и ремонт дома, общее имущество) в многоквартирном доме № 16 по ул. Молодогвардейская в г. Омске, в том числе придомовой территории (далее – дом) в объемах и границах, определенных техническим паспортом объекта инвентарный № \_\_\_\_\_ . Перечень данных работ и услуг может быть изменен только по письменному соглашению сторон.

2.3.Заказчик обязуется оплачивать выполненные исполнителем работы в сроки, объемах и порядке, определенных договором. Исполнитель несет ответственность за выполнение работ и оказание услуг только в пределах фактически оплаченных заказчиком средств.

## **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **3.1.Исполнитель обязан:**

3.1.1.Принять полномочия по обслуживанию Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего договора;

3.1.2. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в объеме собранных средств;

3.1.3. Осуществлять работу по устранению аварийных ситуаций, а также выполнению заявок заказчика либо иных лиц, являющихся пользователями помещений в данном многоквартирном доме;

- 3.1.4. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания;
- 3.1.5. Обеспечивать сбор и вывоз твердых бытовых отходов, складированных пользователями помещений в специальных мусоросборных контейнерах, установленных на санитарной площадке;
- 3.1.6. Обеспечивать техническое обслуживание многоквартирного дома, его инженерных систем, придомовой территории, кровли, оказывать услуги по уборке мест общего пользования и придомовой территории, как собственными силами, так и с привлечением третьих лиц;
- 3.1.7. Самостоятельно либо с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы предоставлять услуги по обслуживанию систем радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.;
- 3.1.8. Осуществлять проверку технического состояния Общего имущества Многоквартирного дома путем проведения профилактических осмотров. В соответствии с результатами профилактических осмотров вносить соответствующие корректировки в данные, отражающие состояние дома;
- 3.1.9. Представлять законные интересы заказчика, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 3.1.10. Организовывать заключение с обслуживающими, ресурсоснабжающими и другими организациями договоров о поставке жилищно-коммунальных услуг соответствующей степени благоустройства дома, а также поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии и осуществлять контроль за качеством оказанных услуг (работ);
- 3.1.11. Осуществлять функции по обслуживанию, организации финансирования расходов на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома;
- 3.1.12. Своевременно информировать заказчика о предстоящем отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей, в связи с проводимыми плановыми ремонтными, профилактическими и аварийными работами;
- 3.1.13. Вести и хранить бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, а также расчеты, связанные с исполнением договора;
- 3.1.14. Не позднее десятого числа оплачиваемого месяца, выдать заказчику платежные документы. По требованию заказчика выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества;
- 3.1.15. Принимать плату за содержание и ремонт общего имущества;
- 3.1.16. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей заказчику за Содержание и Текущий ремонт, и прочие услуги самостоятельно либо с привлечением иных организаций, имеющих соответствующие навыки;
- 3.1.17. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы. Отчет считается представленным с момента предъявления его в письменном виде Председателю совета многоквартирного дома. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре;
- 3.1.18. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также составлять акты по фактам непредставления, несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений в многоквартирном доме;
- 3.1.19. На основании обращения собственника направлять своего сотрудника для составления акта, фиксирующего факт нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) заказчика с указанием причин его возникновения;
- 3.1.20. В случае привлечения третьих лиц для сбора платежей заказчику за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги контролировать исполнение ими договорных обязательств;
- 3.1.21. За 30 дней до прекращения срока действия настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с обслуживанием такого дома документы вновь выбранной обслуживающей, управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу;
- 3.1.22. Информировать заказчика путем размещения объявлений на информационном стенде Многоквартирного дома либо на платежном документе, выставляемом исполнителем:
- об изменении размеров установленных платежей в связи изменением действующих тарифов на жилищно-коммунальные услуги;
  - об изменении номеров телефонов диспетчерских и аварийных служб.
- 3.1.23. Все работы по Содержанию и Текущему ремонту на год оформлять «Сметой доходов и расходов»;
- 3.1.24. Своевременно осуществлять переобучение персонала для работы с новыми материалами, деталями, приспособлениями и оборудованием.
- 3.1.25. За дополнительную плату осуществлять дополнительные работы, не указанные в договоре (далее - платные услуги), включая приобретение по заявкам заказчика за дополнительную плату деталей и материалов, необходимых при выполнении платных услуг.
- 3.1.26. В письменной форме согласовывать с представителем собственников перечень, стоимость, содержание, сроки и порядок оплаты предлагаемых исполнителем (либо производимых по решению заказчика) работ по ремонту общего имущества;

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

3.1.28. Осуществлять прием, регистрацию и рассмотрение обращений заказчика и личный прием заказчика в порядке, определенном федеральным и областным законодательством для органов государственной власти и местного самоуправления. Претензии и иные жалобы заказчика на действия (бездействие) исполнителя подлежат рассмотрению по существу, если они получены (зарегистрированы) исполнителем в месячный срок с момента, когда заказчик узнал или должен был узнать о нарушении его прав, кроме случаев, когда правовыми актами определен иной срок.

3.1.29. Уборка и ремонт мест общего пользования (включая уборку лестничных клеток) и придомовой территории, благоустройство и уход за зелеными насаждениями придомовой территории.

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

### **3.2. Заказчик обязуется:**

3.2.1. Не позднее 10 числа следующего за расчетным месяца (для владельцев нежилых помещений – до 20 числа расчетного месяца) оплачивать работы исполнителя в объеме, порядке и на условиях, определенных договором, для чего заказчик должен в течение одного месяца с момента вступления в силу договора установить за счет собственных средств почтовый ящик и обеспечить его запирание. Дееспособные лица, проживающие в принадлежащем собственнику жилом помещении, несут солидарно с собственником помещения ответственность (включая материальную) в части оплаты услуг исполнителя, даже если в договоре (соглашении) между собственником и этими лицами указано иное.

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

3.2.3. Своевременно лично либо через представителя собственников сообщать исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию заказчику услуг в рамках договора, включая аварийные ситуации в занимаемом помещении, в доме или на придомовой территории, а также о лицах, находящихся в черте города Омска (с указанием телефонов и адресов), имеющих доступ в помещение в период отсутствия владельца помещения (либо свои телефоны и адреса почтовой и иной связи в черте города Омска). При выезде из помещения на срок более одних суток перекрывать все вентили на подводящих трубах холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, отключать от сети электропотребители (кроме холодильных устройств). В случае несоответствия предоставленных данных либо неосуществления указанных выше действий, и несвоевременного обнаружения (исправления) по этой причине аварийной (предаварийной) ситуации ответственность за убытки исполнителя и третьих лиц несет заказчик.

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

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

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

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

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

3.2.8. Выполнять предусмотренные правовыми актами, нормативно-техническими документами и договором санитарно-технические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования. Поддерживать в чистоте и исправном состоянии находящееся в его владении помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное в нем, обеспечивать их сохранность и ремонт. При обнаружении неисправностей помещения и (или) санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать исполнителю и (или) в иные аварийные службы. Перед началом отопительного сезона за счет собственных средств утеплять окна и двери, выносить бытовые отходы только в специально определенные исполнителем оборудованные места, не размещать принадлежащее заказчику имущество в помещениях, являющихся общим имуществом, без письменного разрешения собрания или представителя собственников. Собственники помещений в доме несут установленную законодательством ответственность за нарушения противопожарных, санитарных, антитеррористических и иных требований законодательства, уполномоченных контрольно-надзорных органов, если только соответствующее нарушение не вызвано неправомерными действиями исполнителя.

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

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

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

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

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

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

3.2.15. Не нанимать работников исполнителя для выполнения любых работ в принадлежащем собственнику помещении, а равно на объектах общего имущества собственников помещений в доме, без согласования с исполнителем. Не производить наличные расчеты за любые виды работ с работниками исполнителя, минуя кассу исполнителя или уполномоченного им лица.

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

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

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

3.2.19. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории. Не содержать на балконах, лоджиях и в подвалах животных, птиц и пчел.

#### **4. ПРАВА СТОРОН**

##### **4.1. Исполнитель вправе:**

4.1.1. В пределах полномочий, определенных правовыми актами и договором, принимать самостоятельные оперативные решения о порядке, способах, условиях осуществления работ по договору и численности необходимого для этого персонала, в течение календарного года самостоятельно вносить межстатейные и внутрискатейные изменения в смету расходов на содержание и ремонт дома (если только это не ведет к изменению размера платы за работу исполнителя), кроме статьи «текущий ремонт», в которую изменения могут вноситься только по соглашению сторон путем составления соответствующего акта (в статье «текущий ремонт» предусматривается резерв на непредвиденные работы в размере не менее десяти процентов от годового сбора платы по данной статье, который используется по письменному согласованию представителя заказчика и исполнителя (при наличии средств в резерве). При аварийных ситуациях и/или по предписаниям инспектирующих и ресурсоснабжающих организаций самостоятельно принимать решение о расходовании средств по статье «текущий ремонт» с письменным уведомлением представителя заказчика (если таковой находится в г. Омске) в течение суток. Заказчик не имеет права вмешиваться в хозяйственную деятельность исполнителя. В случае невозможности принятия самостоятельного решения в силу отсутствия соответствующих полномочий в договоре сообщать об этом заказчику.

4.1.2. Привлекать субподрядчиков для выполнения возложенных на исполнителя по договору работ без изменения размера платы для заказчика (кроме проведения работ, предусмотренных пунктами 5.1. и 5.10,5.11. договора, осуществляемыми на средства заказчика, за осуществление которых как при проведении работ силами исполнителя, так и при привлечении субподрядчика, с заказчика берется дополнительная плата по расценкам исполнителя или привлекаемых субподрядчиков), осуществляя при этом контроль качества их работ.

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

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

4.1.5. По поручению заказчика или по собственной инициативе определять необходимость выполнения работ по ремонту дома и вносить предложения владельцам помещений в доме путем размещения информации в местах общего пользования в многоквартирном доме.

4.1.6. Вносить заказчику предложения по эффективному использованию помещений в доме и (или) придомовой территории с целью привлечения дополнительных финансовых средств с распределением этих средств по дополнительному соглашению с заказчиком.

4.1.7. С целью обеспечения заказчика необходимыми для всех или части собственников и иных пользователей помещений в доме прочими (помимо коммунальных) услугами (включая домофоны, телевизионные антенны, оптоволоконную связь, сети Интернет и т.п.), оказываемыми с использованием части общего имущества, создавать

собственные подразделения в данной сфере либо заключать договоры с третьими лицами, в том числе, с прекращением действия имевшихся ранее договоров собственников помещений в доме с лицами, осуществляющими соответствующую деятельность в доме до заключения настоящего договора.

4.1.8. Один раз в год после предварительного уведомления заказчика в определенный исполнителем срок приостановить подачу в дом горячей воды на период до 48 часов без проведения перерасчета для подготовки узла управления системой отопления дома к эксплуатации в зимний период.

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

4.1.9. Требовать от заказчика составления и подписания акта сверки расчетов по договору один раз в течение календарного года, а также в течение года при отчуждении принадлежащего заказчику помещения.

4.1.10. Принимать меры по привлечению к ответственности поставщиков услуг и иных лиц, виновных в причинении вреда (убытков) заказчику, иному пользователю помещения в доме и (или) его имуществу на основании доверенности, выданной лицом, которому (имуществу которого) причинен вред (убытки).

4.1.11. Приостановить исполнение договора (кроме выполнения аварийных работ) при просрочке заказчиком оплаты по договору более, чем на один месяц от последнего срока оплаты по договору – 20 числа следующего за отчетным месяца.

4.1.12. В одностороннем порядке расторгнуть договор с заказчиком при неисполнении последним обязательств по договору, предупредив заказчика в письменной форме не менее чем за два месяца.

4.1.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, правовыми актами и договором.

4.1.14. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.1.15. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.16. Принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения и прочие услуги. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Заказчика перед Исполнителем определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.1.17. Предварительно предупредив ограничивать, приостанавливать либо прекращать предоставление коммунальных услуг лицам (собственникам, пользователям нежилых помещений) в случае:

- неоплаты услуг Исполнителя более двух периодов платежа;
- выявления факта самовольного подключения к внутридомовым инженерным системам;
- неоплаты штрафных санкций за нарушение договорных условий.

#### **4.2. Заказчик вправе:**

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

4.2.2. Участвовать в планировании исполнителем работ в пределах, определенных договором. Контролировать и осуществлять приемку работ от исполнителя в согласованных сторонами формах и сроки лично либо через представителя.

4.2.3. Поручить исполнителю за дополнительную плату осуществление дополнительных работ, не указанных в договоре, включая приобретение по заявкам заказчика деталей и материалов, необходимых при выполнении платных услуг.

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

4.2.5. При наличии технической возможности после получения письменного согласования исполнителя устанавливать вновь (заменять) общедомовые и для отдельных помещений приборы учета ресурсов, кондиционеры, спутниковые антенны, осуществлять конструктивные изменения трубопроводов и иные действия, указанные в пунктах 3.2.10., 3.2.12. и 3.2.13. договора.

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

4.2.7. Через представителя собственников требовать и получать от исполнителя не реже одного раза в календарном году письменный отчет о выполненных работах по содержанию (техническому обслуживанию) и ремонту дома и расходовании полученных от заказчика средств в пределах, определенных договором. Требовать от исполнителя составления и подписания акта сверки расчетов по договору один раз в течение календарного года, а также в течение года при отчуждении принадлежащего заказчику помещения.

4.2.8. При сдаче находящегося в собственности помещения в аренду (иной вид пользования) поручить арендатору (иному пользователю) производить оплату за содержание и ремонт помещения и (или) коммунальные услуги полностью или частично, однако и в этом случае действуют требования пункта 3.2.1. договора.

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

4.2.10. Самостоятельно заключать договоры на поставку электро-, тепло-, водо- и газоснабжения.

#### **4.3. Заказчик не вправе:**

- 4.3.1. Проводить самовольное переоборудование и переустройство инженерных систем и оборудования, а также иного Общего имущества, производить работы по ремонту, переустройству и перепланировке помещения без согласования с исполнителем.
- 4.3.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру.
- 4.3.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).
- 4.3.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединять к ним в обход приборов учета.
- 4.3.5. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг.
- 4.3.6. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
- 4.3.7. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, с мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также бытовые приборы, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно –гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.
- 4.3.8. Самовольно (без согласования с исполнителем) устанавливать на внешние стены встроенные вентиляторы, кондиционеры или балконы радио и телевизионные антенны.
- 4.3.9. Совершать действия (бездействия), способные повлечь отключение многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 4.3.10. Осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, самовольно нарушать пломбы на приборах учета, осуществлять иные действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.
- 4.3.11. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

## **5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

- 5.1. Заказчик производит оплату исполнителю в рамках договора за содержание, включая содержание и обслуживание лифтов и вывоз твердых бытовых отходов, и ремонт дома, а также иные работы, предусмотренные законодательством и (или) договором. Находящиеся на финансовом лицевом счете дома средства, оплаченные заказчиком на ремонт и не израсходованные в данном финансовом году, переходят на следующий финансовый год. В случае решения собрания и при наличии письменного согласования с исполнителем заказчик производит также по единой расчетной квитанции оплату всех или отдельных коммунальных и иных необходимых заказчику услуг. Во всех случаях оплата работ по содержанию и ремонту помещений и иного имущества, не относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме (включая квартиры (нежилые помещения кроме общедоступных технических помещений), санитарно-техническое и иное оборудование и инвентарь (раковины, ванны, унитазы, бачки, краны, индивидуальные приборы учета, внутриквартирные разводки отопления, Х/ГВС, электроснабжения, канализации и т.п.), осуществляется вне рамок договора за счет средств владельца данного имущества.
- 5.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому Заказчиком помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и ст. 37, 39 на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме на срок не менее одного календарного года с учетом предложений Исполнителя.
- 5.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, в т.ч. общедомовые нужды, газоснабжение и вносится непосредственно в ресурсоснабжающие организации. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению, газоснабжению, утвержденных органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В случае превышения объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из норматива потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределение сверхнормативного объема коммунальной услуги рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.
- 5.4. В случае, если Заказчики установили размер платы за содержание и ремонт помещения в порядке, установленном п.5.2. настоящего Договора, ст. 45-48 ЖК РФ, он определяется в соответствии с тарифами на оплату жилья установленными органами местного самоуправления.
- 5.5. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется с учетом тарифных ставок, установленных органами местного самоуправления рассчитанных согласно расчету затрат, приложенному к настоящему договору и являющемуся его неотъемлемой частью, и составляет в момент заключения настоящего договора \_\_\_ руб. \_\_\_\_



коп. за 1 кв.м Помещения. Цена договора действует в течение календарного года и подлежит пересмотру на Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. В случае, если Заказчики помещений на Общем собрании не примут решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещений, то устанавливается размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установленный органами местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

5.6. Цена договора определяется в следующем порядке:  $P \text{ пл. общ.} = \text{Пл.} \times S \text{ жил. пом.}$ , где  $P \text{ пл. общ.}$  - общий размер платы по отдельному жилому (нежилому) помещению; Пл.- плата за содержание и ремонт помещений;  $S \text{ жил. пом.}$  - площадь отдельного жилого (нежилого) помещения, по которому рассчитывается  $P \text{ пл. общ.}$ . Плата вносится ежемесячно.

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

5.8. За просрочку оплаты средств исполнителю заказчик уплачивает исполнителю пени в размерах, определенных федеральным законодательством.

5.9. Исполнитель вправе не осуществлять никаких действий по выполнению обращений заказчика (включая обращения о выдаче выписок, копий, справок, заверении доверенностей), имеющего задолженность по оплате работ исполнителя свыше двух месяцев, не составлять акты и не делать перерасчет размера оплаты, при задолженности по оплате свыше трех месяцев, до полного погашения указанной задолженности.

5.10. Неиспользование заказчиком и (или) другими пользователями помещения (а равно отказ заказчика от пользования всем либо частью общего имущества в многоквартирном доме) не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт дома за этот период (а равно внесения ее в неполном объеме).

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

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

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины, неисполнения, либо несвоевременного исполнения своих обязанностей по договору другой стороной договора. Сторона, для которой возникли (прекратились) условия невозможности исполнения обязательств по договору, обязана в возможно короткое время уведомить другую сторону в письменной форме о наступлении (прекращении) вышеуказанных обстоятельств, в противном случае соответствующие положения Гражданского кодекса РФ не применяются и ответственность за все последствия неисполнения обязательств по договору ложится на не выполнившую обязательства сторону.

Исполнитель не отвечает по обязательствам заказчика. Заказчик не отвечает по обязательствам исполнителя, которые возникли не по письменному поручению общего собрания членов-учредителей или представителя заказчика, данному в пределах прав по договору.

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

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

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

6.4. Собственники несут самостоятельную ответственность в случае самовольного переоборудования и переустройства инженерных коммуникаций, переустройства и перепланировки помещений, а также при непредоставлении беспрепятственного доступа «Исполнителю» к общедомовому имуществу (закрыты инженерные коммуникации коробами, заделаны в стены и т.д.).

## **7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Изменение и расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством, действующим на территории Российской Федерации.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.2.1. По взаимному соглашению Сторон в любое время на условиях, указанных в таком соглашении.

7.2.2. В случае ликвидации исполнителя.

7.2.3. В связи с окончанием срока действия договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.3. Если ни одна из сторон не сообщит о прекращении действия договора письменно другой стороне не менее, чем за два месяца до окончания срока его действия, договор автоматически считается продленным на один календарный год на тех же условиях.

7.4. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.5. После расторжения договора учетная, расчетная техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием либо Председателю Совета многоквартирного дома.

7.6. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца до момента расторжения договора.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

8.2. Настоящий договор заключен на 3 (три) года.

8.3. Договор составлен в простой письменной форме на \_\_\_\_\_ страницах печатного текста в двух экземплярах, по одному для каждой подписавшей договор стороны, оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

8.4. Условия договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома. Один экземпляр подлинника протокола собрания, утвердившего условия договора, передается исполнителю одновременно с подписанным заказчиком текстом договора.

8.5. Действительными являются только экземпляры договора с пронумерованными страницами, в которых на каждой странице с текстом имеются подписи сторон либо документ прошнурован и скреплен подписями и печатями сторон (при отсутствии печати у заказчика - печатью исполнителя), при этом со стороны исполнителя в договоре и при переписке при наличии синей печати допускается использование факсимильного воспроизведения подписи.

8.6. Любые изменения и дополнения в текст договора вносятся только в письменной форме путем оформления «дополнения к договору». При составлении «дополнения к договору» действуют все те правила, которые указаны для составления документа в договоре. Дополнение к договору с момента подписания сторонами становится неотъемлемой частью договора и действует с момента подписания сторонами дополнения к договору на весь срок действия договора, если только в самом дополнении к договору не указан иной срок. Никакие устные и письменные договоренности сторон не имеют силы, если не подписано соответствующее дополнение к договору. В соответствии с требованиями ч.1 ст.452 ГК РФ, подписания дополнения к договору не требуется в случаях изменения представителя собственников, количественного изменения цены договора либо платы за содержание и ремонт дома (основанием служит протокол соответствующего собрания), изменения руководителя организации исполнителя, состава заказчиков в доме, адресов и других реквизитов сторон, включая изменение реквизитов доверенностей (основанием служит соответствующее письменное уведомление другой стороны о таком факте).

8.7. Все споры относительно взаимоотношений, определенных договором, разрешаются сторонами, подписавшими договор, по усмотрению иницилирующей стороны - путем переговоров либо сразу путем обращения в суд.

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

Если после заключения договора будут приняты правовые акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные договором, права и обязанности сторон, продолжают действовать положения договора, за исключением случаев, когда в этих правовых актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения,

возникшие в результате ранее заключенных договоров. Принятия дополнения к договору в этих случаях не требуется.

8.9. Весь текст договора обсужден сторонами совместно, обоим понятен, трактуется одинаково. Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые могли быть приняты сторонами в отношении предмета договора, будь то в устной или письменной форме, до заключения договора, в части, в которой эти обязательства не соответствуют договору.

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

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

8.11. Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Перечень общего имущества многоквартирного дома;
2. Приложение № 2. Перечень работ по текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома; Примерный перечень работ, относящихся к капитальному ремонту Общего имущества многоквартирного дома; Перечень услуг по содержанию Общего имущества в многоквартирном доме;
3. Приложение № 3. Расчет размера платы за содержание и ремонт Помещения.

Приложение № 1

**СОСТАВ общего имущества многоквартирного дома,  
в отношении которого будет осуществляться обслуживание.**

№ п/п	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану
2	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме.	
3	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье), чердачном помещении и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения	

**Примерный перечень работ, относящихся к капитальному ремонту  
общего имущества в многоквартирном доме.**

1. Обследование жилых зданий (включая общее обследование жилищного фонда) и составление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
3. Полная или частичная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов; благоустройство дворовых территорий (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок), крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.
4. Утепление жилых зданий (работы по герметизации температурных швов, устройство наружных тамбуров).

5. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.
6. Установка приборов учета.

Приложение № 2

**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений.**

1. Фундаменты: заделка трещин штукатурного слоя и окраска, устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Стены и фасады: частичная герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; частичный ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия: частичная заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. Крыши: усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение незначительных неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель; частичный ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений мест общего пользования.
6. Лестницы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, над балконами верхних этажей, подвалы. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
7. Внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, местах общего пользования.
8. Центральное отопление: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение: восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации.
10. Электроснабжение и электротехнические устройства: восстановление работоспособности электроснабжения здания, согласно границ эксплуатационной ответственности.
11. Вентиляция: восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
12. Мусоропроводы: восстановление работоспособности крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.
13. Специальные общедомовые технические устройства: восстановление элементов и частей специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Управляющей организацией, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.
14. Внешнее благоустройство: ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок для контейнеро-мусоросборников.

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений.**

1. Услуги по эксплуатации (техническому обслуживанию) жилищного фонда:
  - 1.1 Услуги по содержанию общего имущества жилого дома
    - 1.1.1. Техническое обслуживание общестроительных конструкций
    - 1.1.2. Техническое обслуживание внутридомовых сетей и устройств
    - 1.1.3. Подготовка к сезонной эксплуатации жилых зданий
    - 1.1.4. Обслуживание лифтов
    - 1.1.5. Обслуживание мусоропроводов
    - 1.1.6. Уборка придомовой территории
    - 1.1.7. Вывоз твердых бытовых отходов
    - 1.1.8. Уборка лестничных клеток
  - 1.2. Техническое обслуживание общего имущества жилого дома
    - 1.2.1. Восстановление поврежденных участков фундаментов
    - 1.2.3. Частичная заделка швов и трещин перекрытий, частичная смена отдельных элементов укрепления.
    - 1.2.4. Техническое обслуживание кровли
    - 1.2.5. Техническое обслуживание оконных и дверных заполнений (лестничных клеток, подвалов)
    - 1.2.6. Техническое обслуживание крыльца, козырьков
    - 1.2.7. Техническое обслуживание внутренней отделки подъездов, технических помещений, полов лестничных площадок, тамбуров
    - 1.2.8. Техническое обслуживание системы отопления (в местах общего пользования)
    - 1.2.9. Техническое обслуживание систем водоснабжения, канализации (в местах общего пользования)
    - 1.2.10. Техническое обслуживание системы электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)
    - 1.2.11. Техническое обслуживание системы вентиляции
    - 1.2.12. Техническое обслуживание мусоропроводов
    - 1.2.13. Техническое обслуживание лифтов

1.2.14. Ремонт объектов внешнего благоустройства (участков отмосток, скамеек, площадок мусоросборников, площадок для отдыха, детских площадок).

Приложение № 3

Структура платы за содержание и ремонт жилого помещения, для многоквартирных домов, имеющих все виды благоустройства, с учетом затрат на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО), не оборудованные лифтом и мусоропроводом без учета затрат на обслуживание узла учета тепловой энергии в т.ч. НДС.

Наименование работ	Периодичность	Доля, %	Тариф, руб./м2
<b>Плата за содержание и ремонт жилого помещения всего, в т.ч.:</b>		<b>100,0</b>	
<b>1. Непосредственное управление многоквартирным домом</b>	постоянно		
<b>2. Содержание общего имущества многоквартирного дома</b>			
<b>2.1. Содержание помещений общего пользования, в том числе:</b>			
Уборка помещений общего пользования	Влажная уборка один раз в месяц, подметание два раза в неделю		
Дератизация, дезинсекция	по мере необх.		
Вывоз твердых бытовых отходов	по мере необх.		
Вывоз крупногабаритного мусора	по мере необх.		
<b>2.2. Уборка земельного участка, входящего в состав имущества многоквартирного дома, в том числе:</b>			
Уборка земельного участка	3 раза в неделю		
Уборка мусора на контейнерных площадках	6 раз в неделю		
Уход за зелеными насаждениями	в летний период		
<b>2.3. Техническое обслуживание, в том числе:</b>			
Проведение технич. осмотров и устранение незначит-х неисправностей в инженерных системах	1 раз в год		
Аварийное обслуживание	пост.на инж.сист		
Обслуживание внутридомового газового оборудования	в течение года		
<b>2.4. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, в том числе:</b>			
Расконсервирование и ремонт поливоч. системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	1 раз в год		
Замена разбитых стекол и дверей в помещениях общего пользования	при подг. к зиме		
Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центр. отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымоотводов, консервация поливоч. систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт	1 раз в год		
<b>3. Проведение текущего ремонта конструктивных элементов зданий и внутридомового инженерного оборудования</b>	в течение года		

10. ПОДПИСИ СТОРОН

«ИСПОЛНИТЕЛЬ»

ООО «Коммунальные технологии и инженерные системы»

Юридический адрес: 644058 г. Омск, ул. Ишимская, дом 15, кв. 93, тел/факс: 37-38-46;

Почтовый адрес: 644001 г. Омск, ул. Масленникова, дом 45; ИНН/КПП 5505214074/550101001;

БИК 045209673; р/с 40702810945000091093 в Омском отделении, Сбербанк России №8634 г. Омск; к/с 30101810900000000673 в ГРКЦ ГУ Банка России по Омской области.

Директор ООО «КТиИС»



И.А. Баранов