

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Российская Федерация,
Омская область, г. Омск, бульвар М. М. Кузьмина, дом № 27.

г. Омск

«27» июля 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Кристалл» (ООО УК «Кристалл»), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора действующего на основании Устава, с одной стороны, и *собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Омск, бульвар М.М. Кузьмина, дом 27 (далее «МКД»)*, именуемые в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании п. 14 ст. 161, 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, РФ в интересах всех собственников жилых и нежилых помещений МКД, расположенного по адресу: г. Омск, бульвар М. М. Кузьмина, дом № 27.

1.2. По настоящему договору Исполнитель по заданию Заказчика за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД, по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений МКД и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления МКД.

1.3. Заказчик, а с момента передачи помещений в МКД от Застройщика собственникам по передаточному акту – Собственники помещений МКД (пп. 6 п. 2 ст. 153 Жилищного Кодекса РФ), обязуются оплачивать услуги Исполнителя в порядке, установленном настоящим Договором.

1.4. Целью осуществления действий по управлению МКД является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, обеспечение условий для решения вопросов пользования, создания, содержания, сохранения и приращения общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД.

1.5. Состав, техническое состояние и описание общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе общие сведения о многоквартирном доме, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.6. Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом и по содержанию общего имущества многоквартирного дома, оказываемых Исполнителем, указан в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.7. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемых Исполнителем, указан в Приложении №3 к настоящему Договору. Текущий ремонт общего имущества МКД осуществляется в соответствии с планом, утвержденным общим собранием собственников МКД, либо советом многоквартирного дома. В плане указываются наименование работ, сроки их выполнения, сметная (договорная) стоимость работ. План составляется на основании результатов обследования МКД и исходя из цены договора в части платы за текущий ремонт, установленной в пункте 3 настоящего Договора.

1.8. Перечень и качество коммунальных услуг, предоставляемых Исполнителем, указан в Приложении №4 к настоящему Договору.

1.9. Сроки устранения аварийных ситуаций по заявкам Заказчика указаны в Приложении №5 к настоящему Договору.

1.10. Размер платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении №6 к настоящему Договору.

1.11. При возникновении необходимости проведения работ, услуг, не предусмотренных Приложениями №№ 2-5, данные работы, услуги согласовываются с Исполнителем и оплачиваются Заказчиком отдельно.

1.12. Исполнитель не выполняет работы и (или) услуги по капитальному ремонту МКД.

1.13. Собственники помещений дают согласие Исполнителю на обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение) обезличивание, блокирование, уничтожение, использование, распространение, в том числе передачу персональных данных ресурсоснабжающим организациям, специализированной организации для ведения начислений, представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, организациям, имеющим право на прием наличных денежных средств от физических лиц, а также случаях, предусмотренных действующим законодательством. Собственники предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, число, дата и место рождения, адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания, сведения о регистрации права собственности в Единый государственный реестр недвижимости (ином уполномоченном органе), а равно об иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих, номер телефона; сведения о начислениях и оплатах по услугам, сведения о проживающих в помещении; иные персональные данные, которые необходимы для исполнения договора управления.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами, регулирующими отношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства, условиями настоящего Договора.

2.1.2. Оказывать услуги, указанные в пункте 1.2. настоящего Договора, на основании действующей лицензии.

2.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, обладающих необходимыми навыками, оборудованием, сертификатом, лицензией и иными разрешительными документами, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Заключать договоры с платежными агентами по приему платежей, поступающих от собственников помещений, с предоставлением права направления платежных документов собственникам помещений МКД.

2.1.4. Представлять интересы Собственников помещений МКД по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любой организационно-правовой формы и уровня.

2.1.5. Проводить технические осмотры общего имущества МКД в соответствии со сроками, установленными Приложением № 2 к настоящему Договору. По результатам осмотров составлять и корректировать годовые планы по текущему ремонту общего имущества МКД, по согласованию с уполномоченными собственниками лицами. Предоставлять акты выполненных работ ежемесячно в течении 10 дней уполномоченному собственниками лицу.

2.1.6. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с Приложениями №№ 2, 3 к настоящему Договору, планами по текущему ремонту.

2.1.7. Обеспечить работоспособность инженерных коммуникаций с целью обеспечения потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в необходимом потребителям объеме в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору.

2.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление МКД. Организовать работы по ликвидации аварий в МКД в соответствии с Приложением №5 к настоящему Договору.

2.1.9. Осуществлять своевременное рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от собственников помещений в многоквартирном доме (их представителей), а в случае их обоснованности, принимать соответствующие меры к исполнению требований, содержащихся в предложении, заявлении, жалобе в установленный законом срок. Поступившее предложение, заявление, жалоба подлежит рассмотрению в течение 10 рабочих дней. По результатам рассмотрения заявителю отправляется мотивированный ответ заказной корреспонденцией, либо путем его вручения лично в руки или доверенному лицу. Мотивированный ответ может быть направлен на адрес электронной почты заявителя, в случае его указания в заявлении, предложении, жалобе. В случае, если поступившее заявление, жалоба, предложение, связано с раскрытием информации по осуществлению деятельности управления многоквартирным домом или предоставлением иных сведений, связанных со стандартами раскрытия информации, мотивированный ответ на данное заявление направляется в сроки, установленные стандартами раскрытия информации.

2.1.10. Производить начисление платежей, установленных Договором, обеспечивая выставление расчетно-платежных документов не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.11. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

2.1.12. Предоставлять отчет о выполнении настоящего договора за прошедший год в течение первого квартала, следующего за отчетным годом на очередном общем собрании собственников, а также путем передачи письменного экземпляра председателю совета дома, публикации его на официальном сайте Исполнителя в сети Internet и на информационных стендах в подъездах МКД, в офисном помещении Исполнителя.

2.1.13. Организовать работу по предоставлению услуг паспортного стола за дополнительную плату в соответствии с прайсом услуг Исполнителя.

2.2. Исполнитель вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Проводить проверку технического состояния инженерных систем и сохранности установленных пломб на индивидуальных приборах учета в помещениях Собственников помещений МКД. При обнаружении неработоспособного прибора учета, нарушенной пломбы или с истекшим сроком поверки производить расчет с данным Собственником за потребленный коммунальный ресурс в соответствии с региональным законодательством.

2.2.3. В случае не предоставления Собственником данных о показаниях индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов, установленных в помещениях, принадлежащих Собственнику, в установленный законом период, производить расчет размера платы за поставленные Собственнику коммунальные услуги по среднемесячному потреблению коммунальных ресурсов и среднемесячному объему отведенных бытовых стоков, определенных по индивидуальному прибору учета за последние 12 месяцев, а если период работы индивидуального прибора учета составил меньше 12 месяцев, то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев и не ниже нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

2.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.2.5. Ограничивать или приостанавливать предоставление услуг по настоящему Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более 3 (трех) месяцев или нарушения иных требований Договора, в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.6. Взыскивать в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

2.2.7. Представлять интересы Собственников помещений МКД по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей у казанных в пункте 1.4. настоящего Договора, во всех организациях независимо от организационно-правовой формы.

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

2.2.9. На основании решения общего собрания собственников, заключать договоры с физическими и юридическими лицами на использование общего имущества многоквартирного дома (установка оборудования, размещение рекламных конструкций и иного имущества). После уплаты всех налогов, предусмотренных действующим законодательством, 20 % от суммы денежных средств, поступивших по указанным договорам, являются вознаграждением Исполнителя. Оставшиеся денежные средства направляются на цели благоустройства территории многоквартирного дома, а также на иные цели в интересах всех собственников помещений многоквартирного дома.

2.2.10. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Заказчика на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

2.2.11. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу МКД для выполнения работ и услуг по настоящему договору.

2.3. Заказчик и/или Собственники помещений МКД обязуются:

2.3.1. Своевременно в установленном настоящим Договором порядке оплачивать предоставленные услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, коммунальные услуги, в том числе коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить своевременно мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этих целей места, соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих недопустимый уровень шума или вибрацию на стены и несущие конструкции здания, а также действия, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях, пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громко говорящими устройствами при условии уменьшения уровня шума в ночное время с 22-00 до 8-00 по местному времени; не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома.

2.3.3. Собственники, чьи помещения не оборудованы индивидуальными приборами учета и потребления, обязаны своевременно, не позднее 3 рабочих дней, предоставлять Исполнителю сведения о количестве граждан, фактически проживающих в помещении (ях) либо временно проживающих граждан в соответствии с действующим законодательством. При не предоставлении Собственником этих данных, Исполнитель вправе проверить фактическое проживание граждан в помещениях с составлением соответствующего акта и произвести все расчеты, исходя из установленной по акту численности проживающих, без предварительного уведомления Собственника.

2.3.4. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Исполнителя (представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома) для осмотра приборов учета, осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома, а при аварийных ситуациях – в любое время.

2.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, в том числе индивидуальные приборы очистки воды, кустарного производства, либо электробытовые приборы, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Исполнителем.

2.3.6. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Заказчику услуг в рамках настоящего Договора.

2.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Исполнителем. Самовольно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом, либо в технический паспорт жилого дома.

2.3.8. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажом без согласования с Исполнителем, а равно вмешательство в их работу, приводящее к искажению показаний или повреждению.

2.3.9. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным среднемесячному потреблению коммунальных ресурсов и среднемесячному объему отведенных бытовых стоков, определенных по индивидуальному прибору учета за последние 12 месяцев, а если периоды работы индивидуального прибора учета составили меньше 12 месяцев, то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев, и не ниже нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

2.3.10. Не производить слив воды из системы и приборов отопления. Самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

2.3.11. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

2.3.12. Предоставлять показания индивидуальных приборов учета по всем коммунальным услугам Исполнителю с 17-го по 19-е число текущего месяца.

2.3.13. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.3.14. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

2.3.15. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

2.3.16. В 5-дневный срок письменно уведомить Исполнителя о датах начала, прекращения, условиях: сдачи в поднаем, аренду помещений дома, вселение в жилое помещение иных лиц, их отселение, разрешения проживания в жилых помещениях временных жильцов, в том числе, и пофамильные сведения по поднаймаемым, арендаторам помещений, временным жильцам, лицам, вселенным в жилое помещение и отселенным из него.

2.3.17. В обязательном порядке предоставить контактный телефон для оперативной связи с ним Исполнителя в случае возникновения аварийной ситуации.

2.3.18. По приглашению Исполнителя прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассмотрения и решения, возникших у Исполнителя вопросов, в рамках настоящего Договора.

2.3.19. Возместить понесенные Исполнителем убытки, допущенные по доказанной вине Заказчика или пользователя помещениями дома.

2.3.20. В письменной форме уведомить Исполнителя о: дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов, о датах обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

2.3.21. Соблюдать правила содержания домашних животных, предусмотренных органами местного самоуправления муниципального образования город Омск.

2.3.22. Устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Заказчика, либо других совместно с ним проживающих лиц, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам.

2.3.23. При парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к площадкам для крупногабаритного мусора и к входам в подъезды многоквартирного дома, а также обеспечить беспрепятственный проезд техники пожарной, газовой служб, в том числе каретам скорой медицинской помощи и транспортных средств государственных муниципальных, правоохранительных служб министерств и ведомств.

2.3.24. При производстве работ по строительству (реконструкции, перепланировке, капитальному ремонту и т. д.), организации производственной деятельности в помещении Собственника, организовывать своевременный вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов и отходов, образующихся от производственной деятельности, за счет средств Собственника либо лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях.

2.3.25. При переходе права собственности помещений, предыдущий собственник обязан предоставить Исполнителю документы, подтверждающие переход права собственности, рассчитаться с Исполнителем по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия его права собственности на помещении в многоквартирном доме.

2.3.26. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

2.3.27. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

2.3.28. Застройщик МКД обязуется передавать Исполнителю заверенные копии передаточных актов на помещения МКД, подписанных с Собственниками, в течение трех рабочих дней с момента их подписания.

2.4. Заказчик имеет право:

2.4.1. На безопасное, эффективное управление многоквартирным домом, а также на надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Знакомиться с отчетами Исполнителя об исполнении Договора в сроки и в порядке, предусмотренном договором. Получать любую информацию, предусмотренную стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

2.4.3. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории города Омска норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

2.4.4. В случае неотложной необходимости обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

2.4.5. Требовать в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, договором перерасчета размера платы за отдельные виды услуг.

2.4.6. Требовать от Исполнителя исполнения всех условий настоящего Договора;

2.4.7. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке с учетом законодательства о градостроительной деятельности.

2.4.8. Контролировать выполнение Исполнителем обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.4.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами применительно к настоящему Договору.

3. Цена и порядок расчетов

3.1. Цена настоящего Договора управления определяется исходя из планово-договорной стоимости работ и услуг, включенных в перечни по Приложениям №№ 2, 3 к настоящему Договору, платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, стоимости коммунальных услуг.

3.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги включающую в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами;

3.3. Размер платы за содержание помещения определяется на общем собрании собственников помещений в МКД исходя из планово-договорной стоимости работ и услуг, включенных в перечни по Приложениям №№ 2, 3 к настоящему Договору, пропорционально доле собственника на общее имущество в многоквартирном доме и периода оплаты (двенадцать месяцев) (Приложение № 6 к настоящему Договору). Размер платы за содержание помещения, определенный в Приложении № 6 к настоящему Договору, устанавливается на 1 год.

3.4. В соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного Кодекса, если на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома решение об утверждении предложенного Исполнителем размера платы за содержание жилого помещения на очередной календарный год не принято, то размер платы определяется Исполнителем на уровне размера платы, рекомендованного (утвержденного) органами местного самоуправления, для соответствующей категории многоквартирных домов с даты введения размера платы в действие.

3.5. При изменении размера платы, в порядке, указанном в п. 3.4. настоящего договора, заключение дополнительного соглашения Сторон о внесении соответствующих изменений в договор не требуется. При расчетах будет применяться новый размер платы с даты введения их в действие органом местного самоуправления.

3.6. Информацию об изменении оплаты собственники получают на основании платежных документов на оплату услуг.

3.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354, с учетом порядка перерасчетов и изменения такой платы, установленного указанными правилами.

3.8. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежного документа (квитанции), выставяемого Исполнителем и (или) ресурсоснабжающей организацией. Оплата может осуществляться наличными в кассу Исполнителя, либо безналичным путем на расчетный счет Исполнителя по реквизитам, указанным в квитанции. В случае принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений в МКД Заказчик вносит плату за все или некоторые коммунальные услуги напрямую в ресурсоснабжающую организацию и региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.9. За несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг Заказчик обязан уплатить пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.10. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

3.11. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных настоящим Договором работ и услуг собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг) и согласовывают с Исполнителем сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их Исполнителю дополнительно.

4. Порядок осуществления контроля за деятельностью Исполнителя.

4.1. Заказчик, Собственники помещений МКД либо уполномоченное лицо вправе осуществлять контроль за деятельностью Исполнителя по исполнению настоящего договора лично, либо через доверенных лиц посредством участия по правилам, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации:

- в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния общего имущества и инженерного оборудования в МКД;
- в приемке всех видов работ;
- в проверке качества и периодичности оказания услуг.

4.2. Контроль за деятельностью Исполнителя осуществляется также путем:

- предоставления отчетов о выполнении договора управления в соответствии с п. 2.1.12 настоящего Договора;
- раскрытия информации об осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартами раскрытия информации.

4.3. Контроль исполнения обязательств Исполнителем по настоящему договору, подписание актов выполненных работ (оказанных) услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо (председатель Совета многоквартирного дома). В случае, если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, болезнь и прочее), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов совета многоквартирного дома собственников в многоквартирном доме. В случае, если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица могут быть исполнены одним из членов Совета многоквартирного дома.

Председатель совета многоквартирного дома или иное уполномоченное собственниками лицо, действующее в интересах Собственников, обязан в течение 5 (рабочих) дней после получения актов выполненных работ (оказанных услуг) принять работы и подписать акты.

В случае, если в течение указанного срока Собственниками, в лице председателя совета многоквартирного дома или иного уполномоченного лица акт не подписан и не представлен в письменном виде мотивированный отказ от подписания акта, работы считаются выполненными и принятыми в полном объеме.

4.4. Факт выполнения работ (оказания услуг) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную в Договоре, нормативных правовых актах РФ продолжительность, устанавливается в соответствии с: в части содержания и ремонта общего имущества, управления МКД – Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491; в части предоставления коммунальных услуг – Правилами предоставления коммунальных услуг Заказчикам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

4.5. В случаях нарушения условий настоящего Договора, а также в случаях причинения вреда имуществу Заказчика или общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Исполнителя, подрядной организации этого или иного Заказчика:

4.5.1. по требованию любой из сторон составляется Акт и дефектная ведомость;

4.5.2. акт подписывается комиссией, состоящей не менее, чем из двух представителей Исполнителя. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления Акта извещаются все заинтересованные лица: Заказчик (член семьи Заказчика, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого нанесен вред, лицо виновное в причинении вреда и другие лица (представитель подрядной организации, представитель Совета многоквартирного дома);

4.5.3. акт должен содержать дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- и видеосъемка), разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц;

4.5.4. акт составляется в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй – лицу, которому причинен вред, третий остается у Исполнителя.

5. Ответственность сторон

5.1. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Исполнитель не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

5.3. При нарушении Заказчиком, Собственниками помещений МКД обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.4. При выявлении Исполнителем факта проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему Договору, Исполнитель после соответствующей проверки, составления акта вправе осуществить начисление соответствующих платежей без предварительного уведомления Собственника.

5.5. Собственники помещений МКД несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.6. Исполнитель несет ответственность за соответствие предоставляемых услуг требованиям соответствующих нормативных актов.

5.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Срок действия Договора

6.1. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

6.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 1 (одного) года. Исполнитель приступает к оказанию услуг по договору с даты вступления договора в силу.

6.3. Изменение настоящего Договора управления, включая приложения к нему, осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством, путем составления соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

6.4. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего Договора управления по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.5. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.6. В случае досрочного расторжения договора по инициативе собственников, последние обязаны возместить Исполнителю фактически понесенные расходы, связанные с оказанием услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.7. В случае изменения реквизитов Исполнителя, внесение изменений в договор не требуется. Информацию об изменении реквизитов доводится до сведения Собственников путем указания в платежных документах на оплату услуг.

6.8. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7. Приложения к настоящему договору

7.1. Настоящий Договор содержит шесть Приложений, являющихся неотъемлемой его частью.

7.2. Настоящий договор содержит следующие приложения:

- Приложение № 1 «Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома»;
- Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом и по содержанию общего имущества многоквартирного дома»;
- Приложение № 3 «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»;
- Приложение № 4 «Перечень и качество коммунальных услуг, предоставляемых Исполнителем»;
- Приложение № 5 «Сроки устранения аварийных ситуаций по заявкам Заказчика»
- Приложение № 6 «Размер платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме».

7.3. Настоящий Договор в процессе его действия может дополняться иными Приложениями в порядке, установленном в соответствии с настоящим Договором.

8. Адреса и реквизиты сторон

Исполнитель:	ООО УК «Кристалл»
Адрес местонахождения:	644112, Российская Федерация, Омская область, г. Омск, ул. Бульвар Архитекторов, д. 2 корп. 1
Контактные телефоны:	(3812) 634-803
ОГРН / ИНН / КПП	1075543012698 / 5501203515 / 550701001
Р/счет	40702810023050003212 в Филиале «Новосибирский» АО «Альфа-Банк»
Кор/счет	30101810600000000774
БИК	045004774

Директор ООО УК «Кристалл»