

Договор управления многоквартирным домом

г.Омск

15 марта 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Экологический ДОМ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Завориной Дарьи Вадимовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном жилом доме 13/1 по улице Орджоникидзе в г.Омске, (далее – «Многоквартирный дом»), в лице собственника квартиры № 19 Ефремова Сергея Васильевича, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений, протокола общего собрания от 13 марта 2019 года (Приложение №3), именуемые в дальнейшем «Собственник(и)», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 1.12, 1.13, 2.1, 2.4, 2.5, 3.2.3.

1.4. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. N 491.

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома, члены совета дома), если иное не установлено настоящим Договором.

1.9. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может выполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно (до выбора нового уполномоченного



лица) могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме в пределах решений общего собрания Собственников.

1.10. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёма работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.11. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги.

1.12. По отдельному решению Общего собрания Собственников, принятому для конкретного случая, управляющая организация может использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы, 20% от данных средств – вознаграждение Управляющей организации, 80% - будут использованы, на цели и в порядке, определёнными Общим собранием собственников.

1.13. Сведения о Собственниках помещений и лиц, проживающих в помещении Собственника, меры социальной поддержки, характеристики помещений и виды представляемых коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, карточка собственника помещения, правоустанавливающие документы и пр.).

1.14. В состав работ по содержанию общего имущества входят работы текущего и капитального ремонта, предусмотренные приложениями № 2, 4, 9 Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также работы, включенные в состав работ по содержанию общего имущества Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений (в случае принятия такого решения общим собранием собственников) и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.3. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организацией или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежных средств, поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации, направляются на текущий ремонт общего имущества.

2.4. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении



лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах или информационные доски:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;

- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.

3.1.3. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйствственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.5. Выдавать платежные документы, копии лицевого-счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством. Данные документы выдаются без взимания дополнительной платы.

3.6. Осуществлять круглосуточно аварийно-диспетчерское обслуживание в том числе по заявкам Собственников.

3.7. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества и должны быть одобрены на общем собрании Собственников.

3.8. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, а при его отсутствии разместить отчет на сайте управляющей организации, информационных досках и платежных квитанциях за соответствующий период.

3.9. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

3.10. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.11. Заключить Соглашение о порядке взаимодействия управляющей организации с уполномоченным собственниками помещений лицом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.2. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устраниением



последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием уполномоченного надзорного (контрольного) органа, о чём управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда или информационных досках.

3.2.3. При условии одобрения Общим собранием собственников произвести индексацию платы за содержание и ремонт жилого помещения при наступлении следующих условий:

- изменении минимального размера оплаты труда, а также установления размера минимальной заработной платы в субъекте РФ;
- изменении налогового законодательства;
- изменении стоимости строительных материалов, если стоимость таких материалов увеличилась не более 10%».

3.2.4. По поручению Собственников, определённому на Общем собрании собственников и оформленному в виде протокола Общего собрания собственников для конкретного случая, предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.).

3.2.5. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.6. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение только для случаев выполнения обязательств по данному договору и в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг только по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией, на строго лимитированный срок, о котором проинформированы Собственники.

3.2.8. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по статье «Текущий ремонт». Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Потребовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

4.1.2. Не принять письменный отчет Управляющей организации в течение месяца с момента его предоставления при наличии документов, подтверждающих факты неисполнения договорных обязательств.

4.1.3. В согласованные с Управляющей организацией сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу, совместно с представителем Управляющей организации.

4.1.4. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.5. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.1.6. Собственники имеют право оспаривать размер оплаты по настоящему Договору (в части оплаты общедомовых нужд) при документальном подтверждении неправильного исчисления размера оплаты.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция).

4.2.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома согласно установленному законодательством времени, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.4. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутреквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.2.5. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.6. Производить оплату за жилое помещение в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Договором.

4.2.7. Исполнять требования по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также требования Управляющей организации, указанные в уведомлении по устраниению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

4.2.8. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

4.2.9. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начислении платежей.

4.2.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу, центрально-диспетчерскую службу.

4.2.12. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.13. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введение в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

5. Цена и оплата по договору

5.1. Цена Договора и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с размером площади помещения, занимаемой Собственником.

5.2. Цена Договора определяется из:

платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

плата за электроэнергию, холодное и горячее водоснабжение, потребляемые при пользовании общим имуществом;

платы за коммунальные услуги (при наличии решения общего собрания собственников).

5.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Перечнем услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества (Приложение №3) и Планом работ по текущему ремонту общего имущества и ежегодно устанавливается на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации. В случае непринятия собственниками на их общем собрании решения об установлении плана работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, такой план в целях установления размера платы за жилое помещение может быть установлен Администрацией г. Омска. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений в доме. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании отказались установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предложенный Управляющей организацией или предложенный собственниками помещений в многоквартирном доме (при наличии кворума) или не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (отсутствовал кворум), такой размер устанавливается Администрацией г. Омска, в силу ч.4 ст.158 ЖК РФ.

5.4. Расчетный период для оплаты работ и услуг по договору устанавливается в один календарный месяц. Срок оплаты – до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

5.5. Плата за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, вносится Собственниками – юридическими лицами на основании счета, Собственниками – физическими лицами на основании соответствующих платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее 10 числа оплачиваемого месяца, путем перечисления на расчетный счет, указанный в платежном документе.

5.6. Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения и размера платы за 1кв. метр. Размер платы за 1кв. метр включает в себя расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и должен быть утверждён на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

5.7. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.8. Не использование Собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для невнесения платы за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и отопление, при условии правильного исчисления размера платы.

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

5.10. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них

5. Цена и оплата по договору

5.1. Цена Договора и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с размером площади помещения, занимаемой Собственником.

5.2. Цена Договора определяется из:

платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

плата за электроэнергию, холодное и горячее водоснабжение, потребляемые при пользовании общим имуществом;

платы за коммунальные услуги (при наличии решения общего собрания собственников).

5.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Перечнем услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества (Приложение №3) и Планом работ по текущему ремонту общего имущества и ежегодно устанавливается на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации. В случае непринятия собственниками на их общем собрании решения об установлении плана работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, такой план в целях установления размера платы за жилое помещение может быть установлен Администрацией г. Омска. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений в доме. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании отказались установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предложенный Управляющей организацией или предложенный собственниками помещений в многоквартирном доме (при наличии кворума) или не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (отсутствовал кворум), такой размер устанавливается Администрацией г. Омска, в силу ч.4 ст.158 ЖК РФ.

5.4. Расчетный период для оплаты работ и услуг по договору устанавливается в один календарный месяц. Срок оплаты – до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

5.5. Плата за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, вносится Собственниками – юридическими лицами на основании счета, Собственниками – физическими лицами на основании соответствующих платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее 10 числа оплачиваемого месяца, путем перечисления на расчетный счет, указанный в платежном документе.

5.6. Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения и размера платы за 1кв. метр. Размер платы за 1кв. метр включает в себя расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и должен быть утвержден на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

5.7. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.8. Не использование Собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для невнесения платы за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и отопление, при условии правильного исчисления размера платы.

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

5.10. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них

платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Ответственность Управляющей организации:

6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу.

6.1.3. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, в случае непринятия Собственниками необходимых мер, предусмотренных законодательством, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.1.4. Управляющая организация не несет ответственность:

по обязательствам Собственника, нанимателей, арендаторов государственного или муниципального жилищного фонда, в том числе по обязательным платежам: плате за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;

за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

за использование Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

за не обеспечение Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда своих обязательств, установленных настоящим договором;

за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устраниТЬ причины, вызвавшие эти аварии (вandalизм, поджог, кража, не допуск в помещение и пр.);

6.2. Ответственность Собственника:

6.2.1. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

6.2.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

7. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору.

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственником помещения лично, на общем собрании собственников, уполномоченным собственниками лицом или оплатой платежного документа ООО «УК «ЭкоДОМ», согласно п.3, ст. 438 ГК РФ (для новых собственников или тех, кто не голосовал) и вступает в силу с «15» марта 2019 г.

7.2. Договор заключается сроком на 1 (один) год. По окончании текущего срока настоящего Договора, Договор считается продлённым на тот же срок (1 год), если ни одна из сторон по Договору не уведомила другую в письменной форме, о прекращении действия Договора не менее чем за 1 месяц до окончания текущего срока Договора.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8. Расторжение договора.

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

по решению Общего собрания Собственников;

по инициативе Управляющей организации, в случае:

не принятия решения общим собранием собственников о размере платы за содержание и текущий ремонт жилья, позволяющего выполнить объем работ по содержанию и ремонту жилья в соответствии с нормами и регламентами, предусмотренными действующим законодательством;

превышения суммы задолженности по оплате за услуги по содержанию и текущему ремонту жилья и коммунальным услугам свыше 50 % от суммы начисления по всем жилым и нежилым помещениям в течение двух месяцев подряд.

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае смерти Собственника, со дня смерти.

8.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора

8.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

8.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через один месяц с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных п.8.1.1 настоящего Договора.

8.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Заказчика должна уведомить орган местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация получает от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет за минусом расходов, связанных с перечислением.

8.8. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения Дополнительного соглашения к договору, являющегося его неотъемлемой частью.

9. Прочие условия.

9.1 Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов или информационных досках.

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;

предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

9.4. Отсутствие решения Собственников помещений о непринятии письменного отчета в установленный Договором срок является его согласием.

9.5. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у лица, уполномоченное подписать договор от имени всех собственников (протокол общего собрания собственников от 13 марта 2019 года (Приложение №3)) – собственника квартиры № 19 Ефремова Сергея Васильевича, второй у Председателя Совета многоквартирного дома, собственника квартиры № 4 Беспамятных Оксаны Евгеньевны, третий – в Управляющей организации. Копия настоящего Договора размещается Управляющей организацией на ее официальном сайте.

9.8. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

9.9. Действительными является экземпляры Договора с пронумерованными страницами, в которых на каждой странице с текстом имеются подписи сторон либо документ прошит и скреплен подписями и печатями сторон.

9.10. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома.
2. Приложение № 2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества. Перечень услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
3. Приложение № 3. Протокол общего внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Омск, ул. Орджоникидзе, д.13, к.1 в форме очно-заочного голосования.

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Собственники:

Лицо, уполномоченное подписать договор от имени всех собственников (протокол общего собрания собственников от 13 марта 2019 года (Приложение №3)) – собственник квартиры № 19 Ефремов Сергей Васильевич

С.В. Ефремов

Редакция договора утверждена на общем собрании собственников помещений 04.03.2019 года (протокол общего собрания собственников от 13 марта 2019 года (Приложение №3)).

Председательствующий на общем собрании, Беспамятных Оксана Евгеньевна, собственник квартиры №4

О.Е. Беспамятных

Секретарь общего собрания, Ерыгина Елена Викторовна, собственник квартиры №20

Е.В. Ерыгина

«Управляющая организация»:

ООО «УК «ЭкоДОМ»
Адрес: г.Омск 644122, ул.Красный путь, д.28к.А
Тел: (3812) 211-690
ОГРН 1135543044394
ИНН/КПП 5507242503/550701001
ОКАТО 52401364000
р/сч. 40702810045000093506

Омское отделение № 8634 Сбербанка России г.Омск
к/сч.3010181090000000673
БИК 045209673

Эл. Адрес: 5507242503@mail.ru

Сайт: екодом55.рф

Директор ООО «УК «ЭкоДОМ»

Д.В.Заворина