

Договор № 1
на содержание и выполнение работ по ремонту общего имущества
многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Самара, ул.

г. Самара

« » _____ 2021 года

Уполномоченное лицо _____, действующее на основании решения собственников помещений многоквартирного дома (решение единственного собственника №1 от 19.07.2021г.) расположенного по адресу: г. Самара, ул. _____, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Уютный квартал» (ИНН 6317153906), именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице директора Аюпова Равиля Гатаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в целях реализации выбранного способа управления – непосредственное управление, во исполнение ст.164 Жилищного Кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Предмет Договора - выполнение Подрядчиком, в течение согласованного с Заказчиком срока за плату, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1.2. При исполнении Договора Стороны руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Постановлениями Правительства РФ и другими обязательными для исполнения законодательствами, исходящими из ЖК РФ и принятых в целях его исполнения правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

1.3. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - Общее имущество), подлежащего содержанию и ремонту, определен в Приложении 1 к Договору.

1.4. Пользователями помещений признаются: собственники жилых помещений - граждане и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений и лица, пользующиеся нежилыми помещениями, которым нежилые помещения переданы по договору аренды или безвозмездного пользования.

1.5. В договоре применяются следующие понятия:

1.5.1. лица, пользующиеся помещениями по договору социального найма или найма, именуются – «Наниматели»;

1.5.2. лица, пользующиеся помещениями по договору аренды (безвозмездного пользования), именуются «Арендаторы»;

1.5.4. лица, пользующиеся помещениями многоквартирного дома и являющиеся стороной «Заказчик», несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за работы и услуги по настоящему договору, именуются «Должники»;

1.5.5. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном ЖК РФ, именуется «Общее собрание собственников».

1.6. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении 2 к Договору. Перечень работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, проведение которых обеспечивается Подрядчиком, на основании решения общего собрания собственников, объемы и сроки их выполнения определяются в ежегодно утверждаемом Платежном плане проведения ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2. Обязанности сторон

2.1. Стороны договора обязаны:

2.1.1. Нести обязанности, предусмотренные настоящим договором, а также исходящие из норм жилищного и гражданского законодательства Российской Федерации и изданных в их исполнение правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

2.2. Подрядчик обязан:

2.2.1. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг согласно перечню, приведенному в приложении 2 настоящего договора, а также в дополнительных соглашениях к Договору, подписанных обеими сторонами.

2.2.2. В период действия настоящего договора проводить осмотры общего имущества с составлением актов. На основании актов осмотра Общего имущества определяется необходимость выполнения работ по ремонту общего имущества и иных работ и услуг, предварительные сроки, общую стоимость и стоимость, приходящуюся на 1 кв.м. общей площади помещений, о чем Подрядчик информирует Собственников путем предоставления указанной информации в письменном виде председателю ТСЖ и иному уполномоченному представителю собственников.

2.2.3. Передать имеющуюся техническую документацию и иные связанные с содержанием и ремонтом дома документы (в случае если они по решению собрания собственников хранятся у Подрядчика) за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора (по окончании срока его действия или при расторжении) вновь выбранной организации, товариществу собственников жилья либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

2.2.4. Ежемесячно до 1 числа месяца следующего за истекшим оформлять и выдавать Заказчику (пользователям помещений) квитанции на оплату работ и услуг по договору.

2.2.5. Подрядчик ежегодно по форме и в срок, согласованные с председателем ТСЖ, представляет пользователям помещений отчет о выполнении условий настоящего договора за истекший год. Указанный отчет однократно может быть предоставлен любому собственнику по его письменному заявлению.

2.2.6. Отчет Подрядчика рассматривается на общем собрании собственников помещений дома в течение 30 дней с момента предоставления отчета (в т.ч. его размещения на досках объявлений в каждом подъезде многоквартирного дома). Общее собрание принимает решение об утверждении отчета. Решение общего собрания направляется Подрядчику не позднее 30 дней с момента предоставления отчета. В случае если собрание собственников помещений дома не проведено в установленный срок, такой отчет считается принятым.

2.2.7. По требованию собственников, а также нанимателей и арендаторов помещений дома производить сверку платы за оказанные услуги с выдачей документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия качества выполненных работ и оказанных услуг требованиям Договора, а также правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

2.2.8. Устранять причины и последствия аварийных ситуаций в доме - затоплений, засоров стояков канализации, отключения электричества и других аналогичных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, порче их имущества, в сроки устанавливаемые законодательством РФ, в пределах собранных по настоящему договору денежных средств.

2.2.9. Заключить договор с органами местного самоуправления о компенсации выпадающих доходов по содержанию и ремонту жилищного фонда, возникающих в связи с установлением понижающих коэффициентов.

2.2.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

2.3. Заказчик и пользователи жилых и нежилых помещений обязаны:

2.3.1. Своевременно вносить плату, предусмотренную настоящим Договором.

2.3.2. Использовать помещения и общее имущество многоквартирного дома только по назначению, поддерживать их в надлежащем состоянии, своевременно производить ремонт занимаемого помещения.

2.3.3. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», а также требования пожарной безопасности, предусмотренные Федеральным Законом «О пожарной безопасности». Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, не производить установку дополнительных электроприёмников повышенной мощности. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри принадлежащего ему помещения и не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

2.3.4. Без согласия Подрядчика не производить перепланировку, переустройство помещения и инженерных систем. Собственнику помещения запрещается уменьшать размеры общего имущества в многоквартирном доме, проводить изменение границ помещения и реконструкцию сетей энергоснабжения, затрагивающих интересы других собственников, без согласования с ними. Ответственность за самовольное переустройство или перепланировку предусмотрена действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.5. Бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их исправность. При обнаружении неисправностей немедленно принять все возможные меры к их устранению, а в необходимых случаях, сообщить о них Подрядчику, в жилищно-эксплуатационный участок по месту жительства или в аварийно диспетчерскую службу по телефону, указанным Приложении 3 к Договору.

2.3.6. Устранять за свой счет все повреждения занимаемого помещения, а также производить ремонт или замену поврежденного санитарно-технического, электро- или иного оборудования. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу.

2.3.7. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома.

2.3.8. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места.

2.3.9. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

2.3.10. Допускать в заранее согласованное с Подрядчиком время в занимаемое жилое или нежилое помещение работников и представителей Подрядчика (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Подрядчика (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.11. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Подрядчику и в аварийно-диспетчерскую службу.

2.3.12. Не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения.

2.3.13. Не нарушать самовольно пломбы на приборах учета и не осуществлять действий, направленных на искажение их показаний или повреждение.

2.3.14. Не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам; не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо паспорт помещения.

2.3.15. Нести ответственность перед Подрядчиком за действия лиц, проживающих совместно с Пользователем.

2.3.16. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме (отсутствии в т.ч. временном) сообщать Подрядчику свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника.

2.3.17. По решению общего собрания пропорционально своей доле в общем имуществе дома принимать участие в оплате общих для дома дополнительных расходах.

2.3.18. Уведомлять Подрядчика о дате и времени проведения общего собрания с указанием повестки дня и предоставлять информацию и материалы, необходимые для принятия решения по вопросам повестки дня.

2.3.19. В соответствии со ст.ст.44-48, 158 ЖК РФ принимать решения о проведении ремонта Общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Подрядчика на момент заключения настоящего договора и в период его действия.

2.3.20. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений и помещений специализированного жилого фонда обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

2.3.21. Выполнять иные обязательства, обусловленные жилищным и гражданским законодательством, иными нормативно-правовыми актами.

3. Права сторон

3.1. Заказчик имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Подрядчиком своих обязанностей, предусмотренных в рамках действующего Договора и законодательства Российской Федерации.

3.1.2. Выступать с инициативой организации и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам управления многоквартирным домом и исполнения Договора.

3.1.3. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, передавать объекты общего имущества в многоквартирном доме в пользование третьим лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. При этом Заказчик обязан направить к Подрядчику копию такого решения в течение 5 (пяти) дней с момента его принятия и подписания.

3.1.4. Любой пользователь помещений многоквартирного дома вправе обратиться к Подрядчику для получения заверенной копии настоящего договора.

3.1.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения в многоквартирном доме, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.2. Подрядчик имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиком (пользователями помещений) своих обязанностей, предусмотренных в рамках действующего Договора и законодательства Российской Федерации.

3.2.2. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.2.3. На начисление и сбор платы со всех пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме за предоставление услуг (работ) по настоящему договору.

3.2.4. Принимать меры по взысканию с пользователей помещений задолженностей по настоящему договору; при нарушении пользователями по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, установленных пунктом 4.7.3. настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном пунктом 5.2.5. настоящего договора. Принимать меры по взысканию задолженности за работы и услуги по настоящему договору в судебном порядке.

3.2.5. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ (услуг) по настоящему договору.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать подачу потребителям коммунальных ресурсов многоквартирного дома в случаях:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях (по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение), при возникновении стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

- проведения ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

- при задолженности по оплате работ и услуг по настоящему договору в соответствие с требованиями законодательства РФ.

3.2.7. Подрядчик вправе выполнять работы и оказывать 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 многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Подрядчик обязан проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и решениями Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с обеспечением технического обслуживания, ремонта, санитарного содержания многоквартирного дома и предоставлением коммунальных услуг.

4. Размер платы по договору, порядок расчетов и порядок принятия услуг.

4.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт ежегодно определяется по аналогии с нормативно-правовым актом органа местного самоуправления г.о. Самара об оплате за жилищно-коммунальные услуги.

4.2. Стоимость дополнительных работ определяется Исполнителем по согласованию с Заказчиком.

4.3. Расчетный период для оплаты работ и услуг, предусмотренных настоящим договором устанавливается в один календарный месяц.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество (часть 1 статьи 158 и части 2 статьи 39 ЖК РФ).

4.5. Неиспользование Заказчиком занимаемого помещения в многоквартирном доме не является основанием для невнесения платы по настоящему договору за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.6. 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.

4.7. Порядок внесения платы по Договору.

4.7.1. Внесение платы по настоящему договору осуществляется Заказчиком (всеми пользователями помещений многоквартирного дома) соразмерно их обязательствам, установленным настоящим договором, на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих плательщиков.

4.7.2. Форма и содержание платежных документов по видам платежей определяются согласно Постановлению Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов". В качестве платежных документов Подрядчик вправе использовать ежемесячные бланки счетов или квитанций на оплату услуг. Платежные документы представляются плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7.3. Срок внесения платы по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за отчетным, если иной (более поздний) срок не указан в платежном документе.

4.7.4. Подрядчик вправе привлекать для приема платежей по настоящему договору платежных агентов.

4.7.5. Подрядчик вправе совмещать расчетные (платежные) документы с расчетными (платежными) документами других организаций (ресурсоснабжающих и прочих), заключив соответствующие договорные соглашения с такими организациями, если решение о таком совмещении (в едином платежном документе) будет принято на общем собрании собственников.

4.7.6. Подрядчик вправе размещать на оборотной стороне квитанции информацию (в т.ч. рекламного характера).

4.7.7. При неполной оплате квитанции плата распределяется по каждой строке пропорционально начислениям.

4.8. Порядок признания работ выполненными, а услуг оказанными.

4.8.1. Работы и услуги по настоящему договору признаются выполненными (оказанными) ежемесячно с учетом перерасчетов их стоимости в случаях соответствующего изменения размера платы в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491. При этом ежемесячные акты оказанных услуг (выполненных работ) не оформляются (за исключением юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, с которыми такие акты могут оформляться по их запросу).

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Подрядчика:

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

Подрядчик несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.1.2. Подрядчик в случае не предоставления пользователями доступа в занимаемое помещение в случае необходимости проведения аварийно-восстановительных работ ответственности не несет.

5.1.3. Подрядчик не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников (пользователей помещений) и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не исполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;
- аварий, произошедших не по вине Подрядчика, а равно при невозможности последнего предусмотреть или заблаговременно устранить причины, вызвавшие эти аварии, в т.ч. при наличии обстоятельств непреодолимой силы.

5.1.4. Подрядчик не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники, наниматели, арендаторы помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

5.1.5. Подрядчик не отвечает за ущерб, причиненный Заказчику (пользователям помещений) из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.1.6. Капитальный ремонт общего имущества дома не является предметом договора.

5.2. Ответственность Заказчика (пользователей помещений):

5.2.1. В случае неисполнения Заказчиком обязанностей по решению вопросов проведения текущего и (или) капитального ремонта, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчик (все пользователи помещений) несут материальную ответственность перед третьими лицами (другими собственниками и пользователями помещений), имуществу которых причинен вред.

5.2.2. Заказчик несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Подрядчиком в результате противоправных действий Заказчика в период действия настоящего договора.

5.2.3. Ликвидацию последствий аварий, произошедших по вине Заказчика или лиц, проживающих в жилом помещении, обеспечивает Подрядчик за счет Заказчика, либо, с согласия Подрядчика, сам Заказчик.

5.2.4. Если собственниками помещений в многоквартирном доме не производятся или не оплачиваются регламентные работы, в том числе по капитальному ремонту (реконструкции) общего имущества многоквартирного дома или отдельных элементов, ответственность за состояние общего имущества дома и ухудшение его состояния ложится на Собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за работы и услуги по настоящему договору Должники обязаны уплатить Подрядчику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (п.14 ст.155 ЖК РФ).

5.2.6. В случае порчи общего имущества многоквартирного дома Заказчиком, Заказчик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2.7. Заказчик (каждый пользователь помещений) несет ответственность перед Подрядчиком за действия лиц, проживающих совместно с ними, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.8. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Срок действия, условия изменения и расторжения договора

6.1. Настоящий договор считается заключенным с «19» июля 2021 г. обеими Сторонами и действует в течение одного года. Акцептом признается либо подписание настоящего договора Заказчиком, либо внесение полностью или частично платы по настоящему договору.

6.2. О намерении прекратить договорные отношения в связи с истечением его срока действия любая из Сторон должна в письменной форме уведомить об этом другую Сторону не позднее, чем за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора. В случае невыполнения данного условия Стороны продолжают нести все обязательства по настоящему договору. Такое уведомление со стороны Заказчика, подается лицом уполномоченным общим собранием, с приложением протокола собрания, на котором было принято решение о расторжении договора и документа подтверждающего полномочия подписанта. В случае подачи уведомления подписанного ненадлежащим лицом, либо уведомления без приложенной копии протокола, такое уведомление считается неполученным в установленный срок.

6.3. В случае если к моменту окончания срока действия настоящего договора отсутствует уведомление стороны о его прекращении, изменении, либо о заключении нового договора, настоящий договор считается пролонгированным на тех же условиях на следующий календарный год. Действие данного пункта применяется Сторонами неограниченное количество раз до момента возникновения оснований, влекущих прекращение договорных отношений, при этом размер оплаты работ и услуг по договору каждый раз устанавливается по аналогии с нормативно-правовым актом органа местного самоуправления г.о. Самара об оплате за жилищно-коммунальные услуги.

6.4. Договор подлежит изменению по соглашению Сторон, а также в случае принятия нормативного правового акта, устанавливающего обязательные для Заказчика или Подрядчика иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.

6.5. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в следующих случаях:

6.5.1. По инициативе Заказчика в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей компанией, о чем Подрядчик должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ему копии протокола общего собрания (с приложениями) и иных документов, подтверждающих законность принятого Собственниками решения.

6.5.2. По инициативе Подрядчика, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора. Указание причин расторжения в данном случае не требуется. В течение 10 дней после расторжения договора Подрядчик обязан представить Заказчику отчет о выполнении настоящего договора за период с начала текущего года до дня расторжения договора.

6.5.3. По соглашению Сторон.

6.5.4. В случае ликвидации Подрядчика.

6.5.5. В случае обстоятельств непреодолимой силы, непрерывно длящихся более одного календарного месяца с момента их наступления.

6.6. Отчуждение помещения одним или несколькими из Собственников новому(ым) Собственнику(ам) не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.7. Смена Председателя совета многоквартирного дома не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.8. В случае прекращения права собственности на помещение и предоставления соответствующих документов Обслуживающей организации у Собственника прекращаются обязательства по настоящему Договору при условии отсутствия задолженности по оплате услуг (работ) по настоящему договору.

В случае возникновения права собственности на помещение (предоставления соответствующих документов Подрядчиком у нового(ых) Собственника(ов) обязательства по настоящему договору возникают с момента регистрации права собственности на помещение(я) в многоквартирном доме.

6.9. Расторжение Договора не является для Заказчика основанием для прекращения обязательств по оплате услуг (работ) Обслуживающей организацией по настоящему Договору, возникших до его расторжения.

6.10. На Заказчика возлагается обязанность расторгнуть ранее действовавшие договоры управления многоквартирным домом, договоры выполнения работ (оказании услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение которых создает угрозу затруднения (невыполнения) обязательств сторон по настоящему договору. В противном случае ответственность за невыполнение обязательств по настоящему договору по причинам, указанным в данном пункте, ложится на Заказчика.

6.11. Любое из условий настоящего договора может быть изменено по соглашению Сторон путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

7.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия

8.1. Контроль исполнения договорных обязательств Подрядчика, подписание актов о состоянии общего имущества многоквартирного дома, актов о выполнении работ и оказании услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо. В случае если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из 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 собственников помещений в многоквартирном доме.

9. Приложения к договору. Прочие условия

9.1. Приложения к Договору:

9.1.1. Приложение 1 - Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащего содержанию и ремонту

9.1.2. Приложение 2 - Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

9.1.3. Приложение 3 - Информационная карточка.

9.1.4. Приложение 4 - Акт разграничения зон ответственности.

9.2. Все приложения и дополнительные соглашения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Стороны создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

9.4. Если какое-либо положение настоящего договора будет или станет недействительным, то законность остальных положений Договора не утрачивается. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, являющихся его неотъемлемыми частями.

9.5. Условия настоящего договора распространяются на всех пользователей помещений многоквартирного дома, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения ими обязательств по подписанию настоящего договора.

9.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один из которых хранится у Подрядчика, а другой – у уполномоченного лица. Заверенная копия Договора может быть предоставлена Подрядчиком любому пользователю помещений многоквартирного дома для подтверждения его прав и обязанностей по настоящему договору.

9.7. Цены за работы и услуги, указанные в настоящем договоре, определены только для настоящего договора и не могут служить прецедентом или конкурентным материалом при заключении аналогичных договоров.

9.8. Заказчик гарантирует, что Подрядчик является единственной организацией, с которой Заказчик заключил договор на оказание аналогичных услуг.

10. Реквизиты и подписи сторон

<p>Подрядчик: ООО «Управляющая компания Уютный квартал» Юридический адрес: 443099, Самарская область, г. Самара, ул. Крупской, д.1Е, оф. 602 ИНН 6317153906 / КПП 631701001 Генеральный директор ООО «УК Уютный квартал»</p> <p>_____ Р.Г. Аюпов МП</p>	<p>Заказчик:</p> <p>_____</p>
---	-------------------------------

Состав общего имущества собственников в многоквартирном
доме, расположенном по адресу г. Самара, ул. Дальневосточная, д. 31

В состав общего имущества входит:

- Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

1. Крыши.

2. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

3. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты, иные ограждающие ненесущие конструкции).

4. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся, в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, только в случае если его границы определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

6. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

7. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

8. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

9. 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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Подрядчик _____ Р.Г. Аюпов МП	Заказчик
---	----------

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность	Единица измерения	Кол-в раз в году
1	Техническое обслуживание вводно-распределительного устройства (отключение, очистка от пыли и грязи, поджатие соединительных узлов, включение)	1 раз в год	1 шт	1
2	Технический осмотр осветительной арматуры в подъездах (визуальный осмотр выключателей и светильников), замена перегоревших ламп	1 раз в год	1 лестничная клетка	1
3	Техническое обслуживание квартирных электрощитков (очистка щитка, автоматического выключателя, пакетного выключателя, плавких предохранителей от пыли и мусора, проверка присоединения концов проводов к зажимам, поджатие соединительных узлов в целях избегания "обгорания" проводки)	1 раз в год	1 электрощиток	1
4	Техническое обслуживание электрощитовой (визуальный осмотр осветительных приборов в электрощитовой, очистка от пыли при помощи щетки, поджатие соединительных узлов, подметание помещения, обновление указателей, предупредительных надписей)	1 раз в год	1 электрощиток	1
5	Электрические испытания внутридомовых электрических сетей	1 раз в 3 года	1 дом	1
6	Технический осмотр запорно-регулирующей арматуры горячего и холодного водоснабжения, центрального отопления в подвалах и на чердаках с составлением акта (проверка состояния пробочных кранов и вентилей, задвижек и запорной арматуры), устранение течей в соединениях	1 раз в месяц	1 шт	12
7	Технический осмотр отопительных приборов центрального отопления в квартирах (проверка состояния отопительных приборов и запорной арматуры)	1 раз в год	1 шт	1
8	Очистка грязевика (отсоединение подводки, разборка, промывка, сборка)	1 раз в год	1 шт	1
9	Техническое обслуживание системы газоснабжения	1 раз в 3 года		0,33
10	Техническое обслуживание прибора узла учета тепловой энергии	2 раза в месяц	1 узел учета	24
11	Техническое обслуживание узлов автоматического регулирования тепловой энергии в жилых домах	2 раза в месяц	1 узел учета	24
12	Осмотр конструктивных элементов многоквартирного дома с составлением актов и дефектных ведомостей	2 раза в год	строительный объем дома, м ³	2
13	Аварийно-диспетчерская обслуживание внутридомовых электрических сетей	круглосуточно	ежедневно	12
14	Аварийно-диспетчерская обслуживание внутридомовых систем отопления	круглосуточно	ежедневно	12
15	Аварийно-диспетчерская обслуживание внутридомовых сетей канализации и водоснабжения	круглосуточно	ежедневно	12
16	Комплексная уборка придомовой территории	6 раз в неделю	1 м ²	12
17	Покос травы	3 раза в год	1 м ²	3
18	Вывоз и захоронение твердых бытовых отходов	7 раз в неделю	1 м ³	364
19	Вывоз и захоронение крупногабаритного мусора	3 раза в неделю	1 м ³	156
20	Проверка работоспособности вентканалов	1 раз в год	1 вентканал	1
21	Услуги по начислению платежей за жилищные и коммунальные услуги	1 раз в месяц	раз	12
22	Оформление и печать плательщикам счетов-квитанций на оплату жилищных услуг	постоянно	раз	12

23	Услуги по информационному обмену о суммах, подлежащих оплате за жилищные и коммунальные услуги	1 раз в месяц	раз	12
24	Ведение и хранение технической и иной документации по дому	постоянно	раз	12
25	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного до	постоянно	раз	12
26	Правовая работа по обеспечению полноты сбора платежей	постоянно	раз	12
27	Составление экономических и сметных расчетов стоимости работ и услуг	постоянно	раз	12
28	Ведение лицевого счета многоквартирного дома	постоянно	раз	12
29	Информационная работа с населением (рассмотрение обращений граждан, подготовка ответов заявителям)	постоянно	раз	12
30	Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора	постоянно	раз	12
31	Взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления	постоянно	раз	12

Подрядчик _____ Р.Г. Аюпов МП	Заказчик
---	----------

