

Договор № 11

управления многоквартирным домом

с. Казачинское

«03» апреля 2014 г.

Собственники (физические и юридические лица) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: с. Казачинское, ул. Гагарина, дом № 3, действующие на основании документов, подтверждающих право собственности на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также лица, которым принадлежат помещения на других законных основаниях, именуемые в дальнейшем Заказчик, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Казачинское коммунальное хозяйство», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице директора Артюхова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом), на основании Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от 31 марта 2014г. № 1___), с другой стороны, совместно и далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. **Цель** настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

1.3. **Предметом** настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией по заданию Заказчиков, за плату, в течение согласованного с Заказчиком срока, услуг и работ по управлению, надлежащему содержанию, ремонту общего имущества и обеспечению предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме № 3 по ул. **Гагарина** в с. Казачинское собственникам помещений, членам их семей и пользующимся помещениями в этом доме лицами, а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности.

1.4. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, определен решением общего собрания Собственников помещений на момент заключения настоящего Договора и указан в Приложении № 1 к настоящему договору. Техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, представлена в технической документации на данный дом.

1.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности в рамках и соответствии с перечнем работ и услуг, изложенных в приложениях № 1,2.

Перечень необходимых и требуемых работ на каждый год по содержанию и текущему ремонту жилого дома утверждается решением общего очередного собрания.

Изменение объема, а так же перечня работ и услуг, указанных в Приложениях № 1,2 возможно лишь по решению общего собрания собственников в многоквартирном жилом доме, принятым в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.6. Заказчик поручает, а Управляющая организация принимает на себя следующие обязательства:

1.6.1. В пределах финансирования, осуществляемого Заказчиком, выполнять работы по текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от собственного имени договоров с подрядными организациями на отдельные и (или) все виды работ по текущему ремонту.

1.6.2. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

1.6.3. Осуществлять начисление, сбор и перерасчет обязательных и иных платежей Заказчика.

1.6.4. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принимать участие в составлении соответствующих актов.

1.6.5. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Заказчика.

1.6.6. Подготавливать предложения Заказчику по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение.

1.6.7. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год.

1.6.8. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1.6.9. Обеспечивать учет копий правоустанавливающих документов Заказчика.

1.6.10. Осуществлять прием и рассмотрение обращений и жалоб Заказчика.

1.6.11. Информировать Заказчика, лиц пользующихся их помещениями, муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве помещений.

1.7. Заказчик поручает, а Управляющая организация принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием для реализации условий настоящего Договора. Отчуждение части инженерного оборудования осуществляется

только при его ремонте, согласованного решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

1.8. Совет многоквартирного дома является уполномоченным лицом от Заказчика.

1.9. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Заказчика и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме в соответствии Положением об обработке и защите персональных данных, утвержденным решением общего собрания и подписанным управляющей организацией и советом многоквартирного дома.

1.10. Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи и сроки ее представления Управляющей организацией Заказчику и иным пользователям помещений в многоквартирном доме (потребителям) определяется в соответствии с требованиями действующего законодательства, в соответствии с Решением общего собрания собственников помещений.

1.11. Заказчик и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая организация вправе по согласованию с Заказчиком выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников. На весь период действия Договора Заказчик настоящим условием Договора устанавливает право Управляющей организации по организации (в том числе по инициированию) и проведению годового общего собрания собственников.

1.12. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Заказчиком, уполномоченными в лице совета многоквартирного дома .

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объеме взятых по настоящему договору обязательств, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативно-правовых актов РФ, обеспечивать обслуживание, поверку и сохранность общедомовых приборов учета.

2.1.2. Принимать от Заказчика плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом.

2.1.3. Организовать работы по устранению аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 3-х часов с момента поступления заявки по лично, через представителя, по телефону, письменно, либо посредством передачи факсимильной связи, а так же выполнять заявки потребителей в сроки, установлены законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

2.1.4. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от предыдущей управляющей организации, в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Заказчика знакомить их с содержанием указанных документов.

2.1.5. Рассматривать поступившие жалобы (заявления, требования, претензии) давать исчерпывающие ответы в срок, не превышающий 30 календарных дней, либо предоставлять информацию о невозможности дать ответ с указанием причин отказа, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в жалобах (заявлениях, требованиях, претензиях) недостатки.

2.1.6. Предоставлять информацию, согласно Постановлению Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» по письменному запросу Заказчика.

2.1.7. Направлять Заказчику предложения о необходимости организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.8. Предоставлять Заказчику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим финансовым годом. Отчет размещается на платежном документе (счет-квитанция) с оборотной стороны или в ином месте, утвержденным общим собранием собственников многоквартирного дома.

Отчет считается утвержденным и принятым Заказчиками, если в течение 15 дней после его предоставления в управляющую организацию не поступили возражения от Заказчиков.

2.1.9. На основании заявления Заказчика направлять своего сотрудника (уполномоченного представителя) для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Заказчика.

2.1.10. Представлять интересы Заказчика и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.11. Предоставлять уполномоченным органам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, иные сведения, касающиеся исполнения настоящего договора.

2.1.12. Контролировать использование общего имущества собственников и давать разрешение на его использование только с согласия собственников многоквартирного дома, по решению общего собрания в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему договору.

2.2.2. Самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Заказчика и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Заказчика лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Заказчика, вправе произвести расчет по количеству фактически проживающих лиц.

2.2.4. Взыскивать с должников сумму неплатежей и неустоек (штрафов, пеней), нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.5. Осуществить проведение ремонта, благоустройства общего имущества в объеме и сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора, в пределах накопленных на расчетном счете Управляющей организации средств, перечисленных Заказчиком помещений дома в резервный фонд на ремонт. При необходимости проведения ремонта Управляющая организация выносит предложение о проведении ремонта, а так же благоустройства общего имущества на рассмотрение общего собрания собственников.

2.2.6. Подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.7. Заключать от своего имени в интересах Заказчиков договоры со сторонними организациями на оказание услуг, необходимых для реализации целей настоящего договора.

2.2.8 Взыскивать с Заказчиков в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора.

2.2.9. Реализовать иные права, предусмотренные законодательством.

2.3. Заказчик обязан:

2.3.1. Соблюдать правила пользования помещениями, общим имуществом многоквартирного дома и правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных, не допускать выгул животных на газонах и придомовой территории многоквартирного дома.

2.3.2. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, дверей и (или) перегородок в тамбурах, лестничных клетках, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласия всех собственников (п.3 ст. 36 ЖК РФ), загромождения коридоров, проходов, запасных выходов.

2.3.3. Не допускать выполнение работ или совершение иных действий, приводящих к порче помещений, конструкций многоквартирного дома, общего имущества многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.3.4. Соблюдать права и законные интересы соседей.

2.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу;

2.3.6. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

2.3.7. В случае временного отсутствия Заказчика в собственном помещении предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

2.3.8. Предоставить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа, свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные документы, подтверждающие право пользования помещением, право собственности на помещение.

2.3.9. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

2.3.10. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома. Не ставить автотранспорт на тротуары и пешеходные дорожки придомовой территории, не загромождать транспортом подъездные пути к помещениям дома, помещениям мусоросборников.

2.3.11. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети проектной мощности более 10 киловатт, дополнительные секции приборов отопления;

в) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

г) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- д) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- е) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

2.3.12. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

2.3.13. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений для расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений);
- о смене собственника, с предоставлением документов, указанных в п. 3.3.11. настоящего договора.

2.3.14. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лицо для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией.

2.3.15. Предоставить Управляющей организации право представлять интересы Заказчиков во всех организациях по предмету настоящего договора, направленных на достижение целей настоящего договора и не нарушающие имущественные интересы Заказчиков.

2.3.16. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен ремонт общего имущества стоимостью, превышающей платежи Заказчика на ремонт общего имущества, накопленные за прошлый период, Заказчик обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Заказчика в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

2.4. Заказчик имеет право:

2.4.1. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами.

2.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

2.4.4. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, в случае наличия доказательств их виновности, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

2.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

2.4.8. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома.

2.4.9. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

3. Размер и порядок оплаты по настоящему договору

3.1. Размер платы по настоящему договору определяется как суммарная стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг, а так же стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора.

3.2. Суммы, предъявленные к оплате, отражаются в платежном документе (квитанции). В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: реквизиты Управляющей организации; расчетный счет, на который вносится плата; площадь помещения Заказчика; количество проживающих (зарегистрированных) граждан.

3.3. Размер других обязательных платежей и сборов определяется Решением общего собрания Собственников помещений и в порядке, установленном настоящим договором.

3.4. При принятии на общем собранием собственников решения о создании резервного фонда на благоустройство, проведение дополнительных, непредвиденных ремонтных работ, порядок формирования и расходования средств таких резервов устанавливается в Приложении № 9 к Договору.

3.5. Размер платы за управление, содержание, текущий ремонт, может изменяться (индексация размера платы) без решения общего собрания собственников только в случае изменения размера платы, установленной органом местного самоуправления для нанимателей муниципального жилищного фонда, при условии, если собственники на общем собрании не принимали решения об изменении размера платы больше одного года.

3.6. При наличии обстоятельств указанных в п. 3.5, настоящего договора размер платы изменяется соразмерно процентному изменению величины размера платы, установленной органом местного самоуправления для нанимателей муниципального жилищного фонда.

3.7. Заказчик 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.

3.8. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств с момента вступления Договора в силу.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Заказчик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

4.4. Условия освобождения от ответственности:

4.4.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

4.4.2. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества.
- противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использование собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не исполнение собственниками своих обязательств по настоящему Договору.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

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

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) 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. (форс-мажор).

4.4.4. 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.

5. Порядок изменения и расторжения Договора

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

5.2. В связи с окончанием срока его действия;

5.3. По основаниям, предусмотренным ст. 450 ГК РФ;

5.3.1. По соглашению сторон.

5.3.2. По требованию одной из сторон по решению суда только:

- при существенном нарушении договора другой стороной;

- в случаях, предусмотренных п. 8 ст. 162 ЖК РФ.

5.4. При выборе Заказчиками иного способа управления многоквартирным домом, принятым в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

5.5. При существенном изменении обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

5.6. В случае отчуждения ранее находящегося в собственности Заказчика помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

5.7. В случае смерти Заказчика, со дня смерти.

5.8. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

5.10. По обстоятельствам непреодолимой силы.

5.11. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных по соглашению сторон.

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

5.13. Расторжение Договора не освобождает стороны от выполнения обязательств, возникших в период действия настоящего договора, в том числе не является для Заказчика основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

5.14. В случае переплаты Заказчиком средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Заказчика о сумме переплаты. Получить от Заказчика распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

5.15. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6. Форс-мажор

6.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его утверждения решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 24 марта 2014г № 1) и действует в течение 5 (Пяти) лет.

7.2. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за три месяца до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. В случае прекращения у Заказчика права собственности на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Заказчика

считается расторгнутым за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

8. Прочие условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. Настоящий Договор составлен в одном подлинном экземпляре, хранится у Управляющей организации. Заказчики вправе получить заверенную ксерокопию настоящего договора.

8.3. Разрешение споров.

8.3.1. Споры, возникающие между Собственником и Управляющей организацией в процессе реализации настоящего договора, по возможности решаются путем переговоров сторон. При не достижении согласия спор передается на рассмотрение суда.

8.3.2. При изменении законодательства или принятии соответствующих решений Сторонами договора, настоящий договор подлежит приведению в соответствие в разумный срок.

8.3.3. Изменения и/или дополнения, вносимые Управляющей организацией в настоящий договор в связи с изменением законодательства, вступают в силу одновременно с момента вступления в законную силу измененных правовых норм и требований.

8.4. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.5. Все приложения и дополнения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

8.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме и утверждаются общим собранием собственников.

8.7. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение №2 Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом;

Приложение № 3 Перечень услуг (работ) по текущему содержанию;

Приложение №4 Перечень услуг (работ), относящихся к текущему ремонту;

Приложение № 5 Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией;

Реестр собственников по подписанию настоящего Договора

9. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация

ООО «Казачинское коммунальное хозяйство»

Адрес: 663100, с.Казачинское, ул.Юбилейная, д.1А

ИНН / КПП 2417003008 / 241701001

Р/с 40702810175300000009

Восточно –Сибирский филиал ОАО АКБ РОСБАНК г.Красноярск

К/с 301018100000000000388

БИК 040407388



Директор ООО «Казачинское коммунальное хозяйство»

 С.В.Артюхов

Заказчик

Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: с. Казачинское, ул. Гагарина, дом № 3

Согласно Реестру собственников по подписанию Договора управления многоквартирным домом № 3 по ул. Гагарина от «31» марта 2014 г

Приложение № 1 к Договору № 11 управления многоквартирным домом,

расположенным по адресу: с. Казачинское, ул. Гагарина, дом №3 от «03» 04 2014 г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
2. Несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
3. Крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
4. Места общего пользования – подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
5. Разводящие и стояковые трубы отопления;
6. Вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
7. Придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления.

ООО «Казачинское коммунальное хозяйство»



С.В.Артюхов

Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: с. Казачинское, ул. Гагарина, дом № 3

Согласно Реестру собственников по подписанию Договора управления многоквартирным домом с. Казачинское, ул. Гагарина, дом № 3 от «31» марта 2014 г.

Приложение № 2 к Договору № 11 управления многоквартирным домом,

расположенным по адресу: с. Казачинское, ул. Гагарина, дом №3 от « 03 » 04 2014 г.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ (РАБОТ) ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.
3. Обеспечение оплаты услуг, контроль за выполнением условий договоров.
4. Осуществление технического обслуживания общего имущества многоквартирного дома (организация и проведение текущего ремонта общего имущества по решению собственников, подбор обслуживающего персонала, прочие услуги)
5. Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате ЖКУ и прочих услуг.
8. Осуществление контроля за качеством предоставления жилищно-коммунальных услуг.
6. Представление устных, письменных разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых и нежилых помещений и членам их семей) о порядке пользования данными помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
7. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок.
8. Информирование граждан - собственников помещений об изменении тарифов на жилищно-коммунальные и прочие услуги.
9. Прочие услуги: затраты на оплату труда обслуживающего персонала Управляющей организации, уплату единого социального налога, затраты на амортизацию имущества, содержание компьютеров и оргтехники, компьютерных программ и их обеспечения, затраты на коммунальные услуги по содержанию помещения для обслуживающего персонала Управляющей организации, транспортные расходы, услуги связи, затраты на информационные материалы, командировки, списание основных средств, информационно-консультационные услуги, юридические услуги, страхование гражданской ответственности юридических лиц, канцтовары, подготовку и повышение квалификации кадров, почтовые расходы, взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг, проведение текущей сверки расчетов и другие.

ООО «Казачинское коммунальное хозяйство»

Директор



С.В.Артюхов

Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: с. Казачинское, ул. Гагарина, дом № 3

Согласно Реестру собственников по подписанию Договора управления многоквартирным домом с. Казачинское, ул. Гагарина, дом № 3 от «31» марта 2014 г.

Приложение № 3 к Договору № 11 управления многоквартирным домом,

расположенным по адресу: с. Казачинское, ул. Гагарина, дом №3 от «03» 04 2014 г.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ (РАБОТ) ПО ТЕКУЩЕМУ СОДЕРЖАНИЮ

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома

Техническое обслуживание конструктивных элементов жилых зданий

1.1. Крыши и водосточные системы: удаление с крыш снега и наледи, очистка кровли, козырьков над подъездами от мусора, частичный ремонт кровли; закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак и др.

1.2. Оконные и дверные заполнения мест общего пользования: установка и укрепление оконных и дверных приборов мест общего пользования; проверка состояния продухов в цоколях здания; проверка исправности слуховых окон; укрепление и регулировка пружин на входных дверях; мелкий ремонт утепляющего покрытия чердачных перекрытий.

2. Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования:

2.1. Содержание общедомовых систем отопления, устранение незначительных неисправностей:

- набивка сальников;
- мелкий ремонт теплоизоляции;
- укрепление трубопроводов;
- устранение течи в трубопроводах;

2.2. Техническое обслуживание электрических устройств мест общего пользования:

- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших лампочек в подъездах, над входами в подъезд, смена и ремонт выключателей);
- мелкий ремонт электропроводки;
- замеры сопротивления изоляции проводов;
- осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования;
- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;
- планово-предупредительные осмотры поэтажных щитков;
- поверка общедомовых приборов учета электроснабжения.

3. Содержание лестничных клеток:

- влажное подметание лестничных площадок и маршей двух этажей;

- мытье лестничных площадок и маршей;

- мытье окон;

- уборка площадки перед входом в подъезд.

2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

3.1. Замена разбитых стекол мест общего пользования;

3.2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;

3.3. Укрепление и ремонт парапетных ограждений;

3.4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления;

3.5. Ремонт и укрепление входных дверей.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

4.1. Смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.

4.2. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

4.3. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей

ООО «Казачинское коммунальное хозяйство»

Директор



С.В.Артюхов

Собственник помещений в многоквартирном доме по адресу: с. Казачинское, ул. Гагарина, дом № 3

Согласно Реестру собственников по подписанию Договора управления многоквартирным домом с. Казачинское, ул. Гагарина, дом № 3 от «31» марта 2014 г.

Приложение № 4 к Договору № 11 управления многоквартирным домом,

расположенным по адресу: с. Казачинское, ул. Гагарина, дом № 3 от «03» 04 2014 г.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ (РАБОТ), ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. Фундамент; устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Перекрытия; частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
3. Крыши: устранение неисправностей асбестоцементных и других кровель; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
4. Оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
5. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
6. Полы: замена, восстановление отдельных участков.
7. Внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах.
8. Центральное отопление: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления .
9. Электроснабжение и электротехнические устройства: установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
10. Внешнее благоустройство: ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров.

ООО «Казачинское коммунальное хозяйство»



С.В.Артюхов

Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: с. Казачинское, ул. Гагарина, дом № 3

Согласно Реестру собственников по подписанию Договора управления многоквартирным домом с. Казачинское, ул. Гагарина, дом № 3 от «31» марта 2014 г.

Приложение № 5 к Договору № 11 управления многоквартирным домом,

расположенным по адресу: с. Казачинское, ул. Гагарина, дом №3 от «03» 04 2014 г.

Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией

1. Заказчик имеет право осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору путем:

- получения от Управляющей организации необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;
- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору;
- предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;
- обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля за исполнением Управляющей организацией условий Договора;
- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых по Договору Управляющей организацией работ и услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде;
- получения от Управляющей организации информации о состоянии расчетов за работы и услуги по Договору, в том числе, получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

2. Контроль за деятельностью Управляющей организации уполномоченными лицами, осуществляется, помимо способов, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, путем:

- участия в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей организацией элементов общего имущества в многоквартирном доме;
- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;
- составления актов осмотров технического состояния общего имущества;

- осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

3. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, проводимого в соответствии с п. 1, п. 2 настоящего Приложения, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей организации, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

ООО «Казачинское коммунальное хозяйство»

Директор



С.В.Артюхов

Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: с. Казачинское, ул. Гагарина, дом № 3

Согласно Реестру собственников по подписанию Договора управления многоквартирным домом с. Казачинское, ул. Гагарина, дом № 3 от «31» марта 2014 г.

**Реестр собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
с. Казачинское, ул. Гагарина, дом № 3,**

№ п/п	№ этажа и помещения	Ф.И.О. собственника помещения	Документ о праве собственности (наименование; № документа; дата выдачи)	Паспортные данные собственника помещения	Общая площадь помещения (кв.м.)	Доля в праве общей собственности	Количество голосов	Подпись Собственника помещения
1	1	Резникова Людмила Александровна			66,00			
2	2	Потехина Ирина Николаевна Потехин Виктор Александрович	св-во о праве собственности на нежилое помещение № 04/00/5330322 от 24.02.2002г.	04/00/5330322 от 24.02.2002г. кадастр. № 04/00/5330322 от 24.02.2002г.	53,5	7/10 3/10	2	Ирина Потехина
3	3	Сизовская Ирина Анатольевна	св-во о праве собственности на нежилое помещение № 04/00/5330322 от 24.02.2002г.	04/00/5330322 от 24.02.2002г. кадастр. № 04/00/5330322 от 24.02.2002г.	53,5	1	1	Ирина Сизовская
4	4	Гроцкая Валентина Петровна	свидетельство о государственной регистрации права от 18.06.2005	04/08/1848132 от 21.04.2005г.	66,00	1	1	Валентина Гроцкая
5	5	Артемьева Нина Александровна	свидетельство о государственной регистрации права от 15.03.1995г.	04/00/5330322 от 20.09.2001г.	53,5	1/3	1	Нина Артемьева
6	6	Козлов Виктор Изотович Козлова Надежда Викторовна	свидетельство о государственной регистрации права от 19.09.2002г.	04/00/5331134 от 26.03.2002г. 04/00/5331134 от 26.03.2002г.	68,8	1/2 1/2	2	Виктор Козлов Надежда Козлова
7	7	Андреева Елена Петровна	договор купли-продажи от 13.12.1995г.	04/13/5480906/04 от 24.02.2014 г. № 04/00/5330322 от 24.02.2002г.	66,00			
8	8	Пантелеева Вера Ивановна		04/13/5480906/04 от 24.02.2014 г. № 04/00/5330322 от 24.02.2002г.	53,5	1	1	Вера Пантелеева
9								
			Всего		480,8			

Настоящий реестр составлен «31» марта 2014 года.