

ДОГОВОР № 4А-14/1

управления многоквартирным жилым домом по адресу г. Омск, проезд 4-й Амурский, д. 14 корпус 1

г. Омск

«25» декабря 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью Строительно-монтажное управление-5 Стройбетон «Восточное», в лице директора **Воробьева Игоря Николаевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны и «Управляющая компания «Наш Дом – ЖЭУ №1» в лице Директора **Мухина Олега Викторовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, в соответствии с ч.1 ст. 162 ЖК РФ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию Застройщика в многоквартирном доме 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 (с момента подписания договоров с ресурсоснабжающими организациями), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, как самостоятельно, так и с привлечением подрядных организаций или физических лиц, имеющих соответствующие разрешения, допуски, сертификаты и т.п., в объемах, соответствующих размеру поступивших от Застройщика средств, в соответствии с Приложением №2 к Договору.

1.2. Управляющая организация обеспечивает коммунальными ресурсами Застройщика многоквартирного дома с момента подписания договоров с РСО, предоставляет коммунальные ресурсы для целей использования общего имущества в многоквартирном доме, при наличии действующего подключения внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования дома в установленном законодательством порядке к соответствующим источникам коммунальных ресурсов, на основании разрешительной документации (актов подключения, др.) соответствующей ресурсоснабжающей организации.

При отсутствии Актов подключения к соответствующему коммунальному ресурсу, выданных соответствующей РСО, ответственность за качество и количество поставляемого ресурса несет Застройщик МКД.

1.3. Управляющая организация уведомляет Застройщика о необходимости проведения планового ремонта, подготавливает предложения Застройщику по проведению планового ремонта, перечень, сроки проведения работ по плановому ремонту, расчет расходов и размера оплаты ремонта на квадратный метр помещения.

1.4. Площадь объекта: Общая площадь: 4145,6 кв.м. Площадь квартир: 2962,8 кв.м.

2. Общие положения

2.1. Настоящий договор содержит условия, одинаковые для всех лиц, которые имеют право владения, пользования и/или распоряжения помещением (помещениями) в МКД, а также иных лиц, которые имеют иные законные права на помещения в данном МКД, после вступления в силу настоящего договора.

Пункты Договора содержащие условия, определяющие обязательства Застройщика как стороны со множественностью лиц, действуют с момента приобретения иными лицами права собственности и/или владения и пользования.

Лица, приобретшие право собственности и/или владения и пользования на основании акта приема-передачи помещения, присоединяются к договору без заключения дополнительных соглашений с момента принятия помещения и обязаны оплачивать работы и услуги по данному договору с даты подписания документа о передаче помещения в собственность и/или владение и пользование.

2.2. Состав и состояние общего имущества, подлежащего содержанию и текущему ремонту по настоящему договору, указан в Приложении № 1 и включает в себя перечень общего имущества, в отношении которого выполняются работы и оказываются услуги в соответствии с требованиями действующего законодательства и перечисленные в Приложении №2 к Договору.

2.3. С целью соблюдения условий санитарно-эпидемиологического благополучия населения, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах сложившегося фактического землепользования (до формирования земельного участка), утвержденного решением общего собрания собственников помещений МКД.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным (индивидуальным) инженерным оборудованием является:

- на системе отопления – по отсекающей арматуре (первый вентиль) до прибора отопления;
- на системах горячего и холодного водоснабжения — по отсекающей арматуре (первый вентиль);
- на системе канализации — по плоскости раструба тройника, расположенного на канализационном стояке;
- на системе электроснабжения — по клеммам подвода электроэнергии к индивидуальному прибору учета потребления энергии;
- на строительных конструкциях — по ограждающим конструкциям квартир, оконным и дверным заполнениям в квартиры.

2.5. Внешняя граница инженерного оборудования и сетей инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества дома определена по линии разделения (месту соединения) элементов обеспечения коммунальными ресурсами дома и элементами обеспечения коммунальными ресурсами общего

назначения (предназначенными для обеспечения коммунальными ресурсами иных объектов).

2.6. С целью ведения регистрационного учета, а также для формирования платежных документов, Застройщик дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение в случаях, предусмотренных действующим законодательством, передачу персональных данных представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2.7. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов, осуществляет уполномоченное Застройщиком лицо.

2.8. Стороны определили, что не требуется согласование с Застройщиком на проведение неотложных аварийных и аварийно-предупредительных работ, немедленное производство которых вызвано необходимостью:

- предупреждения или устранения аварии;
- предупреждения разрушения или повреждения архитектурно-строительных конструкций и/или инженерного оборудования в пределах сумм, находящихся на счету многоквартирного дома;
- поддержания надлежащего нормативного режима эксплуатации помещений Собственника и общего имущества, пределах сумм, находящихся на счету многоквартирного дома.

В случае недостатка средств, находящихся на счету многоквартирного дома, на оплату требуемого неотложного ремонта, Управляющая организация направляет уведомление и/или размещает извещение в общедоступном месте о необходимости решения вопроса о дополнительном финансировании и/или источнике финансирования работ.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация вправе:

3.1.1. Руководствуясь требованиями и смыслом нормативных актов, регулирующих отношения по эксплуатации многоквартирных домов и с учетом предложений Застройщика, не противоречащих действующему законодательству, самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, устанавливать очередность и сроки оказания услуг и/или выполнения работ, в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших от Застройщика средств и ее производственных возможностей, климатических условий, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на будущий год.

3.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных Застройщиком, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (Госжилстройнадзор, Госпотребнадзор, Роспотребнадзор, Ростехнадзор и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Застройщика. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. По результатам исполнения предписаний составляется акт. Информирование Застройщика осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных досках (входных дверях) каждого подъезда.

3.1.3. Производить осмотры состояния инженерного оборудования и коммуникаций МКД, поставив Застройщика в известность о дате и времени такого осмотра, не менее чем за сутки (24 часа).

3.1.4. Выполнять работы, оказывать услуги, не включенные в согласованный перечень работ, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Застройщик не примет решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года, за счет средств, поступающих в будущих периодах.

3.1.5. Заключать договоры с физическими и юридическими лицами на использование общего имущества многоквартирного дома (транзит коммуникаций, установка оборудования, размещение рекламных конструкций и т. п.) по ценам и на условиях по своему усмотрению в целях получения максимального размера прибыли для Застройщика. После уплаты всех налогов, предусмотренных действующим законодательством, доходы от указанной деятельности распределяются в процентном соотношении, установленном в решении общего собрания, но не менее 10 % средств, полученных от использования общего имущества, являются вознаграждением Управляющей организации.

3.1.6. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых и нежилых помещений, общего имущества МКД, а также об использовании их не по назначению.

3.1.7. Устанавливать факты причинения вреда общему имуществу МКД и имуществу Застройщика с оформлением соответствующих актов.

3.1.8. С целью выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, безвозмездно использовать нежилые (технические) помещения, относящиеся к общему имуществу (кровли, крыши, подъезды, подвалы и т.п.). Использование помещений осуществляется исключительно для выполнения работ и оказания услуг (без права сдачи в аренду или заключения других сделок) и может осуществляться Управляющей организацией лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.1.9. На время проведения регламентных и/или ремонтных и/или аварийных работ ограничить подачу коммунального ресурса без предварительного уведомления на срок до 3 (трех) часов.

3.1.10. Руководствуясь целями обеспечения безопасной и безаварийной эксплуатации многоквартирного дома, направлять средства, поступившие в счет оплаты за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества для оплаты в первую очередь неотложных работ и/или мероприятий, для предупреждения и/или устранения аварий, а во-вторую очередь для оплаты потребленных общим имуществом коммунальных ресурсов.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД с надлежащим качеством и с соблюдением установленных действующим законодательством правил и норм, ГОСТов, стандартов, а также соблюдением условий настоящего договора. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД определен в Приложении № 2 к настоящему договору, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора. Указанный перечень может быть изменен решением Застройщика с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательными для исполнения предписаниями органов государственного надзора и контроля, с последующим возмещением Застройщиком затрат, связанных с исполнением выданных предписаний.

3.2.2. При наличии надлежащего подключения инженерно-технической системы, обеспечивающей дом коммунальными ресурсами, заключении соответствующих договоров с РСО, предоставлять соответствующие коммунальные услуги.

3.2.3. Предоставлять в течение 20 рабочих дней по запросам Застройщика информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и(или) выполненных работах. Истребуемая информация предоставляется в письменном виде и/или на сайте компании: www.nashdomuk-1.ru

3.2.4. Организовать ведение индивидуального учета поступающих средств МКД, оказанных услуг и выполненных работ по содержанию общего имущества МКД (лицевой счет МКД).

3.2.5. Предоставлять представителю Застройщика результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты для последующего утверждения размеров дополнительного финансирования.

3.2.6. Проинформировать Застройщика об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

3.2.7. Уведомить Застройщика МКД о правилах пользования помещениями МКД и оборудованием, расположенным в них, и о выявленных в процессе осмотра помещения недостатках с рекомендациями по их устранению путем размещения информации на досках объявлений в подъездах и/или распространения по почтовым ящикам и/или на интернет сайте Управляющей организации.

3.2.8. Хранить полученную от Застройщика или от предыдущей Управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на обслуживаемое имущество МКД, а в случае невозможности ее истребования – восстановить техническую документацию. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.2.9. Учитывать средства, полученные за счет платного использования общего имущества при определении суммы, требуемой для выполнения работ и услуг по текущему, плановому ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.10. Осуществлять прием и рассмотрение в 20-дневный срок обращений и жалоб Застройщика на действия (бездействия) Управляющей организации.

3.2.11. Предоставить Застройщику в первом квартале года, следующего за отчетным, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, сумма задолженности по начисленным платежам; перечень исполненных обязательств (работ и услуг), а также предоставить информацию о средствах, полученных от использования общего имущества.

3.2.12. Своевременно информировать Застройщика (в том числе путем размещения объявлений на подъездах МКД) о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о плановом ремонте инженерных сетей не позднее 3 календарных дней до даты работ (кроме случаев проведения работ по устранению аварийных ситуаций).

3.2.13. По поручению и от имени Застройщика принимать меры по использованию общего имущества в качестве рекламного носителя. Проводить согласование размещения рекламной продукции в интересах Застройщика с зачислением поступивших средств на счет дома.

3.2.14. Составлять комиссионный (с привлечением представителя Застройщика) акт по фактам причинения вреда общему имуществу.

3.2.15. По решению Застройщика или по предписанию контролирующих государственных органов, изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при её отсутствии на момент заключения договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Застройщиком.

3.2.16. Оформлять акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Застройщик в 5-ти дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила подписанные акты и не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

3.2.17. Обеспечить конфиденциальность данных Застройщика и безопасности этих данных при их

обработке. В случае поручения обработки данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности данных и соблюдения их безопасности при обработке.

3.2.18. Проинформировать Застройщика о необходимости проведения планового ремонта общего имущества, необходимости решения вопроса по утверждению размера и порядка финансирования таких работ.

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик имеет право:

4.1.1. Получать от Управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и(или) выполненных работах. Данную информацию Управляющая организация предоставляет в течение 20 рабочих дней с момента получения запроса в письменном виде или на интернет сайте: www.nashdomuk-1.ru

4.1.2. Самостоятельно или с участием Уполномоченного лица, в согласованные с Управляющей организацией сроки, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

4.1.3. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных недостатков, в части взятых ими обязательств, и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.4. Получать оказанные жилищные и коммунальные услуги и выполненные работы по настоящему договору надлежащего качества и в установленные сроки.

4.1.5. Получать перерасчет оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, при наличии вины Управляющей организации, в установленном законом порядке.

4.1.6. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией настоящего договора. Для этого получать от Управляющей организации, не позднее 20 рабочих дней с даты обращения, информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг.

4.1.7. Производить оплату работ и услуг по настоящему договору авансом за несколько месяцев вперед, за исключением оплаты коммунальных услуг.

4.1.8. При принятии Застройщиком решения об осуществлении оплаты предоставленных коммунальных ресурсов непосредственно в адрес ресурсоснабжающей организации, оплачивать коммунальные ресурсы непосредственно ресурсоснабжающей организации.

4.2. Застройщик обязан:

4.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества, а так же плату за коммунальные услуги (в случае, если договор на предоставление коммунальных услуг заключен Управляющей компанией с РСО) Управляющей организации в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

4.2.2. В случае не предоставления до 1-го числа месяца, следующего за отчетным платежного документа на оплату жилья, обратится лично или по телефону для получения платежного документа в офис Управляющей организации.

4.2.3. Единолично принять решение по вопросу утверждения размера платы на следующий год, если суммарная площадь помещений МКД, находящихся в его собственности составляет более 50% площади всех помещений МКД.

4.2.4. В случае принятия Застройщиком решения о не утверждении платы, предложенной Управляющей организацией, обратится с заявлением о предоставлении бесплатной муниципальной услуги «Установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (город Омск)»

4.2.5. Предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения Застройщика, в случае его временного отсутствия для устранения аварийных ситуаций (залив, пожар).

4.2.6. Дать согласие на использование Управляющей организацией информации о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещения, на случай устранения аварийных ситуаций.

4.2.7. 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.

4.2.8. Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт помещения, а также ремонт и замену санитарно-технического оборудования, находящегося внутри помещения (не входящего в состав общего имущества).

4.2.9. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;
- выносить мусор в специально отведенные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел строительного мусора и отходов, засоряющих

канализацию;

- не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- не выполнять работы или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории;
- не осуществлять выгул домашних животных на придомовой территории.

4.2.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердачных помещений, подвалов, технических этажей); не занимать подсобным (дачным, огородным и пр.) оборудованием и не возводить перегородки и стены в местах общего пользования (подъезды, чердаки, подвалы и т.п.).

4.2.11. Для подтверждения права собственности на занимаемое помещение представить Управляющей организации копии соответствующих документов (свидетельства регистрации права собственности, регистрационное удостоверение БТИ или др.)

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

4.2.13. Не производить переустройство и перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.

4.2.14. Обеспечивать доступ Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома и инженерного оборудования, а так же для выполнения необходимых ремонтных работ.

4.2.15. Застройщик помещения обязан соблюдать требования действующего законодательства, предусмотренные в Руководстве по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенном в них (размещены на сайте Управляющей организации).

5. Определение цены договора, размера платы за содержание и ремонт помещений, порядок оплаты.

5.1. Цена Договора является размером платы за оказание услуг по управлению многоквартирным домом и выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества и равна стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, за расчетный период (календарный месяц), определенной на 1 квадратный метр общей площади помещения Застройщика, рассчитан в соответствии с действующими ценами на материалы, работы и услуги в г. Омске, устанавливается единым для собственников жилых и нежилых помещений, на основании Постановления Администрации г. Омска о плате за содержание и ремонт жилых помещений, имеющих все виды благоустройства и оборудованных лифтом и мусоропроводом.

5.1.1. На дату заключения Договора цена Договора установлена соглашением Сторон к Договору в рублях на квадратный метр общей площади помещения и составляет **20,48 руб.** Размер платы по Договору рассчитывается произведением цены Договора на количество квадратных метров общей площади помещения.

5.1.2. Размер оплаты коммунальных услуг определяется в соответствии с тарифами, установленными РЭК Омской области на соответствующий период. Оплата за коммунальные услуги производится Заказчиком напрямую, на счет РСО, до момента подписания Управляющей компанией соответствующих договоров с РСО.

5.2. На каждый последующий год Цена договора определяется как произведение цены договора, действовавшей в текущем году на коэффициент изменения размера оплаты на содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, установленного Администрацией г. Омска на соответствующий календарный год.

Определенная в указанном порядке цена договора не требует утверждения Застройщиком и/или общим собранием Собственников.

Об изменении Цены договора Управляющая организация уведомляет Застройщика и лиц, пользующихся помещениями на иных законных основаниях, на путем размещения объявления в местах общего пользования.

5.3. Расчетный период для начисления платы по договору установлен один календарный месяц. Срок внесения платежей определяется следующим образом:

- для физических лиц: ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по квитанции Управляющей организацией, предоставляемой не позднее последнего числа расчетного месяца;
- для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей - ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным на основании счета (счета-фактуры) на оплату.

Оплаченная квитанция и счет (счет-фактура) являются документами, подтверждающими факт оказания услуг.

5.4. Платежные документы (квитанции и счета на оплату) доставляются в почтовые ящики, либо нарочным вручением, либо получением лицом, пользующимся помещением на законных основаниях, документов на оплату по месту нахождения бухгалтерии Управляющей организации.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком по настоящему договору за оказание услуг по управлению домом и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Застройщик и иные лица, пользующиеся помещениями на законных основаниях, несут

ответственность за несвоевременное внесение платы за содержание и ремонт жилья, ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ, а также за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении.

6.3. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Застройщика, Застройщик не отвечает по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не его по поручению.

6.4. Ни одна из сторон настоящего договора не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и Застройщика и если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору.

6.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования и инженерных сетей и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.6. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу или имуществу Застройщика и третьих лиц так же их жизни и здоровью, если он возник в результате:

- умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) Застройщика или третьих лиц, а также лиц, проживающих в этих помещениях;

- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, принятие своевременного решения о проведении капитального ремонта);

- использованием общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечения Застройщиком своих обязательств, установленных настоящим договором, правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом.

6.7. В случае отсутствия подключения внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования дома в установленном законодательством порядке к соответствующим источникам коммунальных ресурсов, на основании разрешительной документации (актов подключения, др.) выданных соответствующей ресурсоснабжающей организацией, ответственность за оказание и предоставление пользователям коммунальных услуг ненадлежащего качества несет застройщик МКД.

7. Контроль деятельности Управляющей организации.

7.1. Контроль Застройщиком деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания актов выполненных работ и оказанных услуг;

- предоставления Управляющей организацией информации по оказанным услугам и выполненным работам по жалобам и заявлениям;

- предоставления Управляющей организацией ежегодной отчетности по взятым обязательствам за оказание услуг и выполнение работ в течение первого квартала года, следующего за отчетным;

- участия в осмотрах общего имущества, составления дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовки перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

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

7.2. При обнаружении факта не предоставления услуг Управляющей организацией или предоставления их не надлежащего качества Застройщик уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу.

При обращении в аварийно-диспетчерскую службу представитель Застройщика обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружен факт не предоставления услуг Управляющей организацией или предоставления их не надлежащего качества.

При обращении в аварийно-диспетчерскую службу Застройщик согласовывает время проведения проверки факта.

После проведения проверки составляется акт проверки.

Если в ходе проверки будет установлен факт не предоставления услуг Управляющей организацией или предоставления их не надлежащего качества, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные недостатки услуг, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления недостатков, выводы о дате и времени появления недостатков услуг.

Если в ходе проверки факт не предоставления услуг Управляющей организацией или предоставления их не надлежащего качества не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта недостатков услуги.

Если в ходе проверки между Застройщиком (или его представителем) и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки возник спор относительно факта недостатка услуг то Застройщик и Управляющая организация, иные заинтересованные участники проверки определяют в соответствии с настоящим пунктом порядок проведения дальнейшей проверки качества коммунальной услуги.

8. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора.

8.1. Настоящий Договор с приложениями к нему вступает в силу с момента подписания его сторонами.

8.2. Условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим между сторонами с даты подписания договора.

8.3. Договор действует до момента выбора управляющей организации по итогам проведения открытого конкурса (в соответствии со ст. 161 ЖК РФ) но не более 3-х месяцев, или до приобретения Собственниками права собственности на помещения, суммарной площадью более 50% площади помещений дома.

8.4. По истечении 3-х месяцев, либо после приобретения Собственниками права собственности на помещения, суммарной площадью более 50% площади помещений дома, договор считается перезаключенным с Собственниками, приобретшими в собственность помещения в доме, до выбора ими другой управляющей организации и/или выбора Собственниками другого способа управления, но не более 5 лет.

8.5. Собственник, имеющий в собственности помещения МКД, суммарной площадью более 50% площади всех помещений МКД, а в противном случае Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной Управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

8.6. При одностороннем отказе Застройщика и/или Собственника(-ов) помещений от исполнения обязательств по настоящему договору Застройщик и/или Собственник(-и) оплачивает Управляющей организации фактически понесенные расходы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также убытки, связанных с досрочным расторжением договора.

8.7. Договор считается досрочно расторгнутым, если по истечении одного месяца с момента уведомления Управляющей организации о принятии Собственником помещений в установленном порядке решения о прекращении договорных отношений с приложением заверенной копии протокола общего собрания с реестром лиц, принявших участие в голосовании или бюллетеней голосования с последующим предоставлением оригинала для сверки с копией документов Управляющей организации не были представлены возражения.

8.8. В случае согласования расторжения Договора Управляющая организация передает имеющуюся техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные связанные с обслуживанием МКД документы новой Управляющей организации, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников, а в отсутствие такого - любому из Собственников.

8.9. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные законодательством сроки.

8.10. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор:

- в связи с систематическим неисполнением Застройщиком /Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги (ст. 451 ГК РФ);

- в случае, если Застройщик/Собственники на общем собрании приняли иные условия договора, неприемлемые и невозможные для исполнения Управляющей организации;

- в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для дальнейшей безаварийной эксплуатации без проведения капитального ремонта, а Застройщик/Собственники помещений неоднократно (два и более раз), после предложений Управляющей организации, не приняли решение о проведении капитального ремонта.

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

9. Порядок разрешения споров

9.1. 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.

10. Прочие условия

10.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Застройщика/Собственников помещений любой информации о своих действиях и решениях, либо об исполнении настоящего договора, а также предложений о необходимости проведения общего собрания Собственников помещений считается исполненным, если такая информация передана Председателю совета многоквартирного дома и/или уполномоченному Собственниками лицу и/или членам Совета и/или иным выбранным Собственниками лицам, а при их отсутствии указанных лиц любому Собственнику и/или размещена на досках объявлений и/или входных группах (дверях) подъездов.

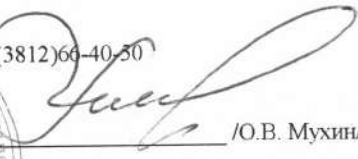
10.2. Управляющая организация и Застройщик/Собственники по настоящему договору, получившая(-ие) обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана(-ы) рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 10 дней с момента получения указанного сообщения.

10.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Застройщика, второй – у Управляющей организации. Предоставление копий договора, в целях пресечения злоупотребления правом, осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.

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

Приложение 1: «Состав общего имущества Многоквартирного дома»;
Приложение 2: «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД»;

11. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик:	Управляющая организация:
ООО Строительно-монтажное управление – 5 Стройбетон «Восточное» 646970 р.п. Кормиловка, ул. Первомайская, д. 54, Кормиловского района, Омской области ИНН/КПП 5517201320/551701001 ОГРН 1145543017003 Р/сч 40702810000000002581 в ОАО «АКБ «ИТ Банк» К/сч 30101810900000000731 БИК 045279731 тел.:8(3812)21-78-43, факс:8(3812)21-78-46	ООО УК «Наш Дом – ЖЭУ №1» Юр. адрес:644013, г.Омск, ул. Ядринцева, д.26 Почт. адрес:644013, г.Омск, ул. 21-я Амурская, д.41 корп. 3, офис 101 ИНН 5503253938 КПП 550301001 ОГРН 1145543046406 Р/сч. 40702810745000095037 в Омском отделении №8634 СБ РФ, в г.Омске БИК 045209673 К/сч 301018109000000000673 Тел/факс: 8(3812)66-40-52, тел.: 8(3812)66-40-50
Директор  /И.И. Воробьев/ 	Директор  /О.В. Мухин/ 