Договор возмездного оказания услуг
по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома
№ 02-43-2020

г. Новосибирск

«1» 04 2020 года

_____ Владимировна _____,
действующего на основании Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 43 расположенного по улице Забалуева, от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме, именуемый (-ая) в дальнейшем – «**Заказчик**», с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Жилком»**, в лице **директора Кондалева Александра Владимировича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Подрядчик»**, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Договор заключается на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 43 расположенного по улице Забалуева в городе Новосибирске, оформленного протоколом № 01-2020 от 25.03.2020, утвердившего **непосредственную форму управления многоквартирным домом и условия Договора**.

1.2. Целью настоящего Договора является – обеспечение благоприятного и безопасного проживания в многоквартирном доме граждан, за счет средств Заказчика. По условиям Договора, Подрядчик по согласованию с Заказчиком в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, (далее – общее имущество) в порядке, установленном в разделах 4.1. и Договора, согласно утвержденного перечня работ и услуг (Приложение № 4 к Договору);

б) содействовать в обеспечении предоставления коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения) Заказчику и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 4.3. Договора с момента подписания договора ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией;

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.4. Оказание услуг по Договору осуществляется, исходя из технического состояния многоквартирного дома и задания Заказчика, в целях сохранения многоквартирного дома в состоянии, отвечающем требованиям содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Информация о Подрядчике, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, размещена на сайте Подрядчика – http://zhilcom-nsk.ru/

2. Сроки начала и окончания действия Договора

2.1. Договор заключен на срок 1 год.

2.2. Подрядчик приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности, в соответствии с предметом настоящего Договора – с даты подписания Договора Сторонами.

2.3. Подрядчик прекращает деятельность по оказанию услуг предусмотренных Договором с

даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

2.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора, за два месяца до окончания срока его действия, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

3. Порядок осуществления взаимодействия и контроля за деятельностью Подрядчика

3.1. Заказчик в целях взаимодействия с Подрядчиком и осуществления контроля по вопросам оказания услуг по Договору определяют уполномоченных лиц - членов Совета многоквартирного дома, избираемые на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в Приложении №3 к Договору.

3.2. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с оказанием услуг по Договору документов, составляется Подрядчиком и членами Совета многоквартирного дома в течение 60 календарных дней с даты передачи такой документации от предыдущей управляющей организации.

3.3. Требования Заказчику и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями приведены в Приложении № 2 к Договору.

3.4. Подрядчик в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, а также указаны в Приложении № 7 к Договору.

3.5. Привлечение Подрядчиком для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Подрядчиком самостоятельно (при соблюдении экономической целесообразности для собственников помещений), для выполнения перечня работ и услуг. В случае превышения расходов с запланированных, по определенной статье перечня работ и услуг, Подрядчик предоставляет заверенные копии обосновывающих документов членам Совета многоквартирного дома.

3.6. Подрядчик представляет собственникам помещений Отчет о выполнении условий Договора ежегодно в течение первого квартала путем его размещения на сайте Подрядчика. При письменном запросе от собственника помещения Подрядчик предоставляет копию ежегодного отчета. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Подрядчика в течение 30 календарных дней с момента представления Отчета, он считается утвержденным без претензий и возражений, либо может быть утвержден ранее указанного срока путем подписания председателем Совета многоквартирного дома.

3.7. Подрядчик по письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту Подрядчика, представляет собственникам помещений письменные ответы посредством почтового отправления, нарочной передачи и (или) электронной почты. В письменном запросе, подписанным собственником, указываются наименование Подрядчика, фамилия, имя и отчество (наименование юридического лица) собственника, номер жилого/нежилого помещения, излагается суть заявления, а также указывается почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ.

3.8. Подрядчик каждые 3 месяца, при поступлении письменного запроса от собственника помещения в многоквартирном доме в течении 20 рабочих дней предоставляет сведения о поступивших денежных средствах на лицевой счет многоквартирного дома в течение всего отчетного

периода (года).

4. Порядок исполнения условий Договора

4.1 Порядок выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонта общего имущества многоквартирного дома, порядок их приемки

4.1.1. Перечень выполняемых Подрядчиком работ и оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – Перечень работ, услуг) установлен на весь период действия Договора и утвержден решением собрания собственников, приведен в Приложении № 4 к Договору.

4.1.2. Перечень работ и услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, не связанных с проведением капитального ремонта общего имущества и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Подрядчик уведомляет уполномоченное лицо Заказчика (председателя Совета многоквартирного дома) в разумный срок, при невозможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При выполнении неотложных непредвиденных работ Подрядчик может самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ и оказания услуг, включенного в Перечень работ, услуг. Если стоимость таких работ превысит остаток средств по статьям текущего ремонта и дополнительных доходов, Подрядчик обязан, по решению общего собрания собственников помещению многоквартирного дома выполнить такие работы за счет свободных средств на лицевом счете Заказчика, а при их недостатке за счет дополнительного сбора с собственников помещений.

4.1.3. Порядок признания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объеме, а также порядок приемки работ, услуг указан в Приложении № 5 к Договору.

4.1.4. Подрядчик, руководствуясь актами выполненных работ и оказанных услуг, составляемых в порядке, указанном в настоящем пункте, удостоверяет выполнение работ и оказание услуг, включенных в Перечень работ, услуг. Приемка оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется с составлением двухстороннего акта выполненных работ и (или) оказанных услуг по форме, указанной в Приложении № 6 к Договору, выполняется по требованию уполномоченного лица.

4.1.5. В случае уклонения уполномоченного лица от приемки результатов работ, оказанных услуг, от получения акта или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Подрядчиком в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми Заказчиком в полном объеме.

4.1.6. Односторонний акт, подписанный Подрядчиком, хранится у Подрядчика. Работы и услуги по такому акту, оказанные Подрядчиком признаются выполненными в полном объеме. Подрядчик оформляет с собственниками нежилых помещений – индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами по их требованию двусторонние акты оказанных услуг и выполненных работ.

4.1.7. Подрядчик на основании выявленных дефектов, недостатков общего имущества предлагает Заказчику план мероприятий по ремонту и (или) устранению выявленных дефектов, недостатков общего имущества с определением источников финансирования и сроков их выполнения. Заказчик, обязан рассмотреть такой план мероприятий и принять решение о его утверждении или отклонении на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.8. Реализация плана мероприятий по ремонту и (или) устранению выявленных дефектов, недостатков общего имущества осуществляется Подрядчиком только на основании

принятого решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг

4.2.1. Подрядчик обеспечивает предоставление собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг, определяемых степенью благоустройства многоквартирного дома путем обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, а также путем обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживания потребителей, учета и контроля показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, контроля качества коммунальных услуг.

4.2.2. В случае обнаружения Заказчик расхождения общей площади жилого помещения фактической и площади начисления платы за услуги Подрядчика по Договору, корректировка площади производится Подрядчиком с момента подачи заявления, с предоставлением Заказчиком копии правоустанавливающего или иного документа (свидетельство о регистрации права собственности, технический паспорт), подтверждающего площадь такого помещения. При этом перерасчёт за прошедший период Подрядчиком не производится.

5. Порядок определения цены Договора

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ и оказанных услуг Подрядчиком по содержанию и ремонту общего имущества, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора.

5.2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется Подрядчиком, пропорционально площади всех помещений в многоквартирном доме, ежемесячно: исходя из утвержденной стоимости (тарифа) по содержанию и ремонту общего имущества, и площади помещений принадлежащей каждом собственнику на праве собственности или хозяйственного управления.

5.3. Стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в Приложении № 4 к Договору, а в последующие годы действия Договора (в случае его пролонгации) ежегодно индексируется на уровень инфляции определяемой индексом потребительских цен, рассчитываемый Федеральной службой государственной статистики Российской Федерации за каждый предыдущий год целом по стране, опубликованным на официальном сайте Федеральной службой государственной статистики Российской Федерации – http://www.gks.ru/, но не более 5%.

5.4. Уменьшение стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Подрядчиком не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг, удостоверенных в соответствии с условиями Договора.

5.5. Стоимость выполненных Подрядчиком непредвиденных и/или неотложных работ, принятых уполномоченным собственниками лицом (председателем Совета многоквартирного дома) в порядке, установленном п.п. 4.1.2-4.1.7 Договора, Заказчик обязан компенсировать Подрядчику в полном объеме, в части недостающих средств, путем внесения средств на возмещение расходов Подрядчика помимо платы за содержание и ремонт общего имущества, не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем, в котором были выполнены работы.

5.6. Стоимость иных дополнительных работ, услуг, не включенных в предмет Договора, определяется соответственно по видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Подрядчиком. Подрядчик самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

5.7. Стороны определили, что Подрядчик вправе получать 15% от суммы всех ежемесячных дополнительных доходов от использования общедомового имущества в многоквартирном доме.

6. Порядок определения размера платы по Договору и порядок её внесения

6. 1 Порядок определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества

6.1.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в Перечне работ, услуг на каждый год действия Договора, в расчете на один месяц (или помесячно в течение года), а также площади помещения принадлежащей собственнику на правах собственности или хозяйственного управления, а также площади занимаемой на основании договора социального найма.

6.1.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества (далее также – размер платы) установлен решением собрания собственников на один год действия Договора и указан в Перечне работ и услуг.

Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяемый с учетом индексации планово-договорной стоимости работ и услуг на соответствующий год, производимой Подрядчиком в порядке, установленном п. 5.3. Договора, указывается в Перечне работ, услуг (Приложение № 4). Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

До принятия собранием собственников решения об ином порядке определения размера платы, и включения соответствующих изменений в Договор, размер платы определяется в порядке, установленном в настоящем пункте.

6.2 Порядок определения платы за иные работы, услуги

6.3.1. Плата за иные работы, услуги, не составляющие предмет настоящего Договора, устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Подрядчиком.

6.3.2. По соглашению между Заказчиком и Подрядчиком плата за установку (замену) индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета и их техническое обслуживание, а также плата за снятие показаний индивидуальных приборов учета по заявкам собственников может вноситься одним из следующих способов:

- путем ежемесячного её внесения до полной оплаты стоимости работ по установке (замене) таких приборов учета;
- в течение периода выполнения работ по установке (замене), оказания услуг по техническому обслуживанию приборов учета;
- в течение периода снятия показаний индивидуальных приборов учета по заявкам потребителей.

6.3 Порядок и сроки внесения платы по Договору

6.4.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, иные работы, услуги, а также плата, указанная в п.5.6 Договора (далее – плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с Договором (далее – плательщики), Подрядчику через ее платежных агентов, включая расчетный центр (Система Город).

6.4.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

6.4.3. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Подрядчиком или его Представителем по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате собственникам до 5 числа месяца,

следующего за расчетным. Платежные документы представляются Заказчику посредством почтовых ящиков, электронных ящиков или иным способом по согласованию с Подрядчиком.

6.4.4. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, указанного в п. 6.2.4 Договора.

7.Обязанности и права по Договору

7.1 Обязанности Подрядчика:

7.1.1. Осуществлять содержание и ремонт общего имущества в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах Заказчика в соответствии с целями, указанными в разделе 1 Договора.

7.1.2. Приступить к исполнению своих обязанностей по настоящему Договору со дня указанному в п. 2.2. настоящего Договора.

7.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлять в определенном законом случаях коммунальные услуги в соответствии с перечнем работ и услуг в необходимом объеме, безопасными для жизни и здоровья потребителей и не причиняющим вреда имуществу, способом.

7.1.4. Устранить последствия причинения вреда, при оказании услуг по содержанию и ремонту общего имущества, за свой счет.

7.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, в том числе обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

Обеспечить уведомление собственников и иных потребителей об аварийно-диспетчерском обслуживании специализированными организациями.

7.1.6. Организовать и вести прием собственников и иных потребителей по вопросам, оказания услуг по Договору в установленные часы приема.

7.1.7. Вести претензионно-исковою работу по истребованию задолженности собственников и иных лиц по содержанию и ремонту общего имущества.

7.1.8. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

7.1.9. По запросу собственников жилых помещений, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в разумный срок (до 5 дней) с момента обращения собственника справки установленного образца, выписки из лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством документов.

7.1.10. По запросу собственника производить в согласованные сроки сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы и взносов, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).

7.1.11. Предоставлять информацию об изменении стоимости (тарифов) услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, а также тарифов на коммунальные услуги доводить до сведения собственников и потребителей своевременно (за 30 дней до начисления платы по новой стоимости (новым тарифам) посредством размещения на информационных

стендах.

7.1.12. На основании письменной заявки собственника направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению (ям) собственника (потребителя).

7.1.13. Обеспечить возможность осуществления уполномоченным от собственников лицом (председателем Совета многоквартирного дома или иным уполномоченным на основании решения собрания лицом) контроля за исполнением Подрядчиком обязательств по Договору.

7.1.14. Вести и хранить техническую и иную документацию многоквартирного дома, полученную ранее от прежней управляющей организации, вносить изменения в такую документацию при необходимости, отражающую техническое состояния многоквартирного по согласованию с Советом многоквартирного дома и за счет средств собственников помещений.

7.1.15. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные настоящим Договором и жилищным законодательством.

7.2. Подрядчик вправе:

7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

7.2.2. Требовать внесения платы по Договору своевременно и в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

7.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.4. Требовать в течение 3-х рабочих дней с момента обращения в заранее согласованное с собственником время обеспечения допуска представителей Подрядчика (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.5. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета либо его замены, при возникновении сомнений в достоверности измерений и работоспособности прибора учета.

7.2.6. Требовать от собственника и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Подрядчика, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

7.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Заказчик и иные потребители обязаны:

7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

7.3.2. Предоставлять Подрядчику показания индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов не позднее 25-го числа текущего месяца через офис Подрядчика или удаленным способом через официальную электронную почту Подрядчика, а также иным способом, согласованным с Подрядчиком.

7.3.3. Обеспечивать доступ представителей Подрядчика в принадлежащие им

(используемое им) помещения в случаях и в порядке, указанных в п.7.2.4 Договора и пп. «М» п. 7 Приложения № 2 к Договору.

7.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них по электронной почте или устно по телефону Подрядчику и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности – принять все доступные меры по их устранению.

7.3.5. Предоставлять Подрядчику информацию об изменении числа проживающих в течение 3-х дней с момента такого изменения, в том числе о временно проживающих в жилых помещениях лицах, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих на срок более 5 дней.

7.3.6. Предоставлять Подрядчику информацию о заключенных договорах (аренды, найма, ссуды и т.д.) с третьими лицами – пользователями помещений в течение 5 дней с момента заключения таких договоров, в которых обязанность внесения платы Подрядчику за содержание и ремонт, а также за коммунальные услуги возложена собственником полностью или частично на пользователя помещения (арендатора, нанимателя, иное лицо), с указанием его Ф.И.О. или наименования и реквизитов организации.

7.3.7. Предоставлять Подрядчику информацию о прекращении права собственности на одно или несколько помещений, изменении доли в общем имуществе собственников помещений в течение 10 дней с момента произошедших изменений.

7.3.8. При неиспользовании помещения сообщать Подрядчику свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии в помещении проживающих потребителей.

7.3.9. Предоставлять Подрядчику на безвозмездной основе подсобные помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома для обслуживающего персонала (дворник, уборщик лестничных клеток, сантехник, электрик и т.д.) данного многоквартирного дома.

7.3.10. Выполнять иные обязательства, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 2 к Договору.

7.4. Заказчик и иные потребители вправе:

7.4.1. Требовать от Подрядчика возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Подрядчиком своих обязанностей по Договору.

7.4.2. Требовать от Подрядчика проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта.

7.4.3. Требовать от работников Подрядчика или его Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

7.4.4. По всем спорным вопросам, возникающим у собственников и потребителей в отношениях с Представителями Подрядчика, обращаться к Подрядчику.

7.4.5. Осуществлять контроль за выполнением Подрядчиком его обязательств по Договору через уполномоченных представителей.

7.4.6. Осуществлять контроль за финансовым состоянием лицевого счета многоквартирного дома, путем направления запроса указанном в п. 3.11 настоящего Договора.

7.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

8.Ответственность по Договору

8. 1 Ответственность Подрядчика, Заказчика и иных потребителей:

8.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Подрядчик, Заказчик и иные потребители несут ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим гражданским законодательством и настоящим Договором.

8.1.2. Подрядчик несет ответственность перед собственниками за действия своих сотрудников.

8.1.3. Подрядчик не несет ответственность за причинение материального ущерба общему имуществу многоквартирного дома, если вред возник в результате:

- виновных действий (бездействий) Заказчика и (или) лиц, проживающих в помещениях Заказчика и третьих лиц, привлеченных подрядных организаций для оказания услуг и выполнения работ;
- использования Заказчиком и (или) иными лицами общего имущества не по назначению и (или) с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения Заказчиком и (или) иными лицами своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Подрядчика и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

8.1.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание по Договору Заказчик обязан уплатить Подрядчику пени в установленном действующим законодательством Российской Федерации, а именно п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8.1.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы (война, военные действия, забастовки, эпидемии, землетрясения, наводнения, ураганный ветер и другие форс-мажорные события) прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависимо от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

8.1.6. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств, указанных в п. 8.1.5 Договора, обязана в разумный срок в письменной форме уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств. В случае если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 1 месяца, Стороны совместно определят дальнейшую юридическую судьбу настоящего Договора.

9. Условия изменения и расторжения Договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем их подписания Заказчиком лицом (и/или председателем Совета многоквартирного дома) и Подрядчиком. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата и основание прекращения обязательств по Договору.

9.3. Заказчик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) при невыполнении условий Договора Подрядчиком, под которым понимаются случаи, при которых Подрядчик не приступил к оказанию услуг по договору в срок более 2 месяцев с даты, указанной в п.2.2 Договора, по виновным основаниям;

2) при наличии необходимых на то условий и одобрении собственников Подрядчик не приступил к выполнению работ по любому из видов ремонта общего имущества в течение 3 месяцев после сроков начала таких работ, предусмотренных в Перечне работ, услуг, в т.ч. дополнительно согласованных с уполномоченным собственниками лицом;

3) при введении в отношении Подрядчика любой из процедур банкротства;

4) при систематическом невыполнении Подрядчиком работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.4. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным в п. 9.3 Договора, общим собранием собственников принимается соответствующее решение об одностороннем отказе от Договора, в котором должны быть указаны основание и дата прекращения договорных правоотношений, но не ранее, чем через 30 дней с даты получения Подрядчиком уведомления о досрочном отказе от Договора. Уполномоченное общим собранием собственников лицо письменно (заказным письмом с описью вложения или лично под роспись) уведомляет Подрядчика о принятом общим собранием собственников решении.

9.5. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора со стороны Заказчика по основаниям отличным от указанных в п. 9.3, в том числе при принятии решения о выборе иного способа управления многоквартирным домом, при отсутствии нарушений со стороны Подрядчика, Договор считается прекращенным не ранее, чем через 45 дней с даты получения Подрядчиком уведомления о досрочном прекращении договорных отношений. Уполномоченное собственниками лицо письменно (заказным письмом с описью вложения или лично под роспись) уведомляет Подрядчика о принятом общим собранием собственников решении.

9.6. Подрядчик вправе досрочно расторгнуть Договор в следующих случаях существенного нарушения Заказчиком своих обязательств:

1) когда неполное внесение Заказчиком платы по Договору приводит к невозможности для Заказчика исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Заказчиком платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников по внесению платы по Договору за последние 6 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

2) В одностороннем порядке, если дальнейшее исполнение взятых на себя обязательств и требований действующего законодательства станет для Подрядчика не возможным.

9.7. При принятии Подрядчиком решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в п. 9.6. Договора, Подрядчик уведомляет об этом Заказчика не менее чем за два месяца до расторжения Договора путем направления уведомления уполномоченному собственниками лицу и размещению соответствующего уведомления на информационных досках каждого подъезда многоквартирного дома, а также при необходимости указание на расторжение Договора в платежных документах, направляемых собственникам помещений.

9.8. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Подрядчик производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Подрядчиком от Заказчика в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно собственникам, внесшим соответствующую плату по их требованию. Задолженность плательщиков перед Подрядчиком, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Подрядчику на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Подрядчиком до

полного погашения задолженности.

9.9. В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора Подрядчик обязан передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому лицу, ответственному за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, документацию, связанную с осуществлением деятельности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в сроки, указанные в п.п. 9.4 – 9.5, 9.7 Договора.

9.10. Передача документов, указанных в п. 9.9 Договора, оформляется актом приема-передачи соответствующей документации на многоквартирный дом, с приложением описи передаваемых документов.

9.11. Собственники помещений дают согласие на обработку персональных данных при расторжении Договора, а также по окончанию срока его действия, связанную с истребованием Подрядчиком задолженности за оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества по Договору.

9.12. При расторжении Договора Подрядчик обязуется передать уполномоченному лицу остатки денежных средств по статьям «текущий ремонт», «дополнительные доходы» и «непредвиденные расходы» за вычетом имеющейся задолженности всех собственников помещений в многоквартирном доме за оказанные услуги Подрядчиком по Договору.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Подрядчика, уполномоченного от собственников лица (и/или председателем Совета многоквартирного дома), а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

10.3. В случае невозможности урегулировать спор путем переговоров стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров до обращения в судебный или иной компетентный орган. Претензия направляется в письменном виде заказным письмом. Срок для ответа на претензию – 20 календарных дней.

10.4. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров или в претензионном порядке, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту заключения настоящего Договора.

11. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

11.1.1. Договор составляется в двух экземплярах и подписывается от имени Заказчика председателем Совета многоквартирного дома в порядке подп. 3 п. 8 ст. 161.1 ЖК РФ на основании наделения его полномочиями на общем собрании собственников. Заказчика и иные лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме вправе получить от Подрядчика копию Договора, за их счет.

11.1.2. Экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. Один экземпляр хранится у Подрядчика, а второй экземпляр – у председателя Совета многоквартирного дома.

11.1.3. Заказчик вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п. 11.3 Договора, в месте хранения экземпляра Договора в офисе Подрядчика, а также на сайте Подрядчика. По просьбе Заказчика и (или) иного лица Заказчик при наличии технической и организационной возможности может изготовить копии приложений к Договору за счет средств

соответствующего лица.

11.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

11.3. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 – Состав общего имущества МКД и характеристика его технического состояния.

Приложение № 2 – Требования к собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями. Мероприятия по энергосбережению.

Приложение № 3 – Перечень уполномоченных лиц и их обязанности.

Приложение № 4 – Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества с указанием тарифа на оплату содержания и ремонт жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме.

Приложение № 5 – Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт общего имущества.

Приложение № 6 – Акт оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 7 – Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора.

12. Адреса и реквизиты сторон:

Подрядчик:	**Заказчик:**
ООО УО «Жилком» **Юридический адрес: 630136, г.Новосибирск, ул.Плахотного д 51/1, оф.№5** **ИНН 5404030433/КПП 540401001** **ОГРН 1165476073400** **ОКПО 00415706** **Р/С 40702810861110000173** **Филиал Новосибирский №2 ПАО Банк «ФК Открытие»** **БИК 045004741** **К/С 30101810350040000741** **Директор** _____/ Кондалев А. В./	3 об. п. ДЯ