

## Договор № \_\_\_\_\_

### на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

г. Липецк

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2013г.

ООО «ГУК «Новолипецкая», именуемое в дальнейшем «Организация», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений согласно протоколу от \_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

#### 1. Предмет договора

Настоящий договор заключен между сторонами в соответствии с требованиями ст. 164 Жилищного кодекса РФ в связи с выбором собственниками помещений многоквартирного дома непосредственного способа управления многоквартирным домом (протокол общего собрания собственников помещений \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_).

Настоящий договор является договором смешанного типа с особым правовым режимом, т.к. включает элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 1.7, 1.8, 1.9, 1.10.

1.1. По настоящему договору Организация по заданию Собственников в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома:

**Состав имущества** – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: лестничные клетки, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, вентканалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подполья), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, согласно кадастровому плану или инвентарного дела, расположенные на указанном земельном участке. В случае отсутствия кадастрового плана собственник(-и) обязуются за свой счет и своими силами обеспечить его изготовление и в течение 30 календарных дней с момента подписания настоящего договора предоставить его оригинал Организации.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме)** – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, порядок их оказания и выполнения (далее Перечень услуг и работ) утверждается решением общего собрания собственников помещений и не может быть меньше минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, а также порядка их оказания и выполнения, установленных Правительством РФ.

1.4. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. Объемы работ и услуг, предоставляемых Организацией, определяются исходя из объема денежных средств, полученных Организацией в счет оплаты за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1.6. Проведение капитального ремонта многоквартирного дома (срок начала, необходимый объем работ) и об оплате расходов на него (стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов) осуществляется по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Организации и регулируется отдельным договором.

1.7. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются Организацией только при наличии решения общего собрания собственников помещений, если иное не предусмотрено договором.

1.8. Собственник муниципальных помещений переуступает Организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

1.9. Собственники переуступают Организации права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежных средств, поступивших по ранее заключенному договору или в качестве членских взносов, а также оплаченных в аванс платежей, и денежных средств по неисполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации, направляются на текущий и капитальный ремонт общего имущества.

1.10. Собственники (владельцы) поручают Организации произвести регистрацию в органах Ростехнадзора лифтов, принадлежащих им на правах долевой собственности, а Организация принимает на себя обязательства произвести данную регистрацию от своего имени. Расходы Организации, понесенные при регистрации, оплачиваются Собственниками дополнительно или включаются в состав затрат по содержанию общего имущества.

## **2. Права и обязанности сторон**

### **2.1. Организация обязана:**

2.1.1. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты и иные разрешительные документы организовать проведение работ, предусмотренных Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, утвержденным решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах поступающих денежных средств.

2.1.2. Рассматривать заявления, обращения, претензии собственников, оформленные в письменном виде, в установленные действующим законодательством сроки, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

2.1.3. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, в том числе в электронном виде, связанные с исполнением договора.

2.1.4. Уведомлять собственников путем размещения информации на платежных документах и (или) на входных группах в подъезды многоквартирного дома:

– об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках настоящего договора в срок не позднее, чем за 15 дней до наступления указанных событий;

– о предстоящем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, связанным с перерывом получения собственниками коммунальных услуг от ресурсоснабжающих организаций – не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала работ.

2.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома с целью устранения аварий и неисправностей, а также выполнение заявок собственников помещений и прочих пользователей помещений в многоквартирном доме, связанных с выполнением работ по настоящему договору.

2.1.6. Предоставить собственникам информацию о наименовании, месте нахождения, о государственной регистрации, режиме работы, Ф.И.О. руководителя Организации.

2.1.7. Два раза в год проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.8. Разрабатывать перечень работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.9. Производить начисление платежей, установленных в п. 3.5. договора, обеспечивая выставление счета в срок 20 числа текущего месяца за текущий месяц.

2.1.10. Проинформировать собственников об истечении сроков эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ.

2.1.11. Вести регистрационный учет граждан.

## **2.2. Организация от своего имени, но за счет собственника вправе:**

2.2.1. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома. В случае поступления в адрес Организации заявки собственника о предоставлении услуг ненадлежащего качества, направлять своего представителя для установления данного факта и выяснения причин с составлением соответствующего акта, а также акта о причинении ущерба имуществу собственников в связи с авариями на общедомовом имуществе.

2.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственника.

2.2.4. Прекращать предоставление услуг по договору в случае просрочки собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев.

2.2.5. Проверять соблюдение собственником требований, установленных в п. 4.3.3. договора.

2.2.6. Взыскивать с собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.

2.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Организацией может осуществляться лично либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Организацией.

2.2.8. Организация вправе самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

2.2.9. Организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.2.10. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Принимать, с учетом предложений собственников помещений, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

Самостоятельно осуществлять перераспределение поступивших денежных средств, в пределах установленного размера оплаты на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, на выполнение работ, требующих немедленного выполнения.

2.2.11. Требовать допуска работников и представителей Организации (в том числе работников аварийных служб) в принадлежащие собственникам помещения в заранее согласованное время для осмотра и (или) выполнения необходимых ремонтных работ на внутридомовых инженерных системах, находящихся в помещениях собственников и входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.2.12. При исполнении настоящего договора допускать третьих лиц для размещения оборудования в местах общего пользования многоквартирного дома для предоставления дополнительных услуг собственникам при условии использования полученных доходов от хозяйственного оборота на содержание многоквартирного дома.

### **2.3. Собственник обязуется:**

2.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего договора.

2.3.2. Своевременно и в полном объеме в установленные сроки оплачивать предоставленные по договору услуги. Возмещать Организации расходы, связанные с исполнением договора. Данные расходы включаются в выставляемый Организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Организацией порядком и условиями договора.

2.3.3. Оплачивать вывоз строительных отходов сверх установленных п. 3 платежей.

2.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, правила содержания домашних животных.

2.3.5. Соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией:

- содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы и другие бытовые и пищевые отходы;
- не допускать непосредственного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- немедленно сообщать Организации обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;

– оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязать к ним веревки;

– для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой;

– категорически запрещается применять металлические щетки;

– при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовых трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

2.3.6. Не производить несанкционированный слив воды из системы и приборов отопления.

2.3.7. Не парковать автотранспорт на придомовой территории в необорудованных для этого местах, в том числе на проездах перед входами в дом (подъезд), если это создает препятствия для проезда к дому автомобилей экстренных служб и спецтехники, на пешеходных дорожках, на газонах, а также ближе 15 м к дому.

2.3.8. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями договора.

2.3.9. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, отопления и водоотведения.

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

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

2.3.12. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям Организации, а также организаций осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома, работ по ликвидации аварий и для проведения (весеннее-осеннего) планового сезонного осмотра.

2.3.13. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также бытовые приборы суммарной мощностью более 4,5 кВт, дополнительные секции приборов отопления, регуливающую и запорную арматуру без согласования с Организацией. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Организацией.

2.3.14. Своевременно сообщать Организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию собственнику услуг в рамках договора.

2.3.15. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Организацией.

2.3.16. В случае возникновения необходимости проведения Организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственника, либо в связи с нарушением собственником п.п.4.3. настоящего договора, указанные работы проводятся за счет собственника.

2.3.17. Сообщать Организации о фактах проживания в жилых помещениях незарегистрированных граждан.

2.3.18. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места.

2.3.19. Соблюдать Правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных

(не сертифицированных) предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

Не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях; пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени).

2.3.20. При обнаружении неисправностей (аварий) общедомового имущества находящегося внутри квартиры и (или) на внутри домовых инженерных сетях, прибора учета, а также при иных нарушениях, немедленно сообщать о них Организации и в аварийно-диспетчерскую службу.

2.3.21. Беспрепятственно в заранее согласованное время представлять доступ работникам или представителям Организации (в том числе работникам аварийных служб) к общедомовому имуществу, находящемуся в принадлежащих собственникам помещениях для осмотра и (или) выполнения необходимых работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

Если кем-либо из собственников в принадлежащем ему жилом (нежилом) помещении произведены отделочные работы (кафельная плитка, декоративные короба, перегородки и т.д.), затрудняющие доступ работникам Организации к объектам, входящим в состав общего имущества, для производства вышеуказанных работ, этот собственник обязан немедленно за свой счет принять меры по их устранению и представлению доступа к общедомовому имуществу.

Восстановление отделочного слоя производится собственником за свой счет.

В случае если собственник не обеспечил доступ в принадлежащем ему помещении к объектам, входящим в состав общего имущества и это повлекло причинение ущерба третьим лицам либо убытков Организации, собственник возмещает этот ущерб в полном объеме и за свой счет.

2.3.22. Производить переустройство (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения) и перепланировку помещения (изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения) только после получения разрешительных документов в порядке, установленном законодательством РФ.

2.3.23. Представлять Организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в занимаемые помещения в случае временного отсутствия на случай проведения аварийных работ.

В случае непредставления такой информации причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам возмещается собственником, не предоставившим необходимую информацию.

2.3.24. Извещать Организацию в течение 10 дней об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилом помещении лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 дней, а также об отчуждении помещения в десятидневный срок с момента государственной регистрации перехода права собственности.

## **2.4. Собственник имеет право:**

2.4.1. В лице председателя совета многоквартирного дома, уполномоченного общим собранием собственников многоквартирного дома, осуществлять контроль за выполнением Организации ее обязательств по настоящему договору.

2.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

2.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, города Липецка применительно к настоящему договору.

### 3. Порядок расчета и внесения платы

3.1. Обязанность по внесению платы за услуги по настоящему договору возникает у каждого собственника с момента возникновения права собственности на жилое (нежилое) помещение.

3.2. Собственник производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- плату за услуги по паспортному учету граждан.

3.3. Размер оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется исходя из установленного решением общего собрания собственников помещений Перечня услуг и работ, предусмотренного п. 1.3. настоящего договора и на дату заключения договора составляет 16,36 руб. на 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого) помещения.

Стоимость отдельных видов услуг, предусмотренных Перечнем услуг и работ и предоставляемых специализированными организациями, определяется исходя из стоимости этих видов услуг согласно договорам, заключенным непосредственно с этими специализированными организациями.

3.4. Услуги и работы по содержанию и ремонту помещений (оборудования), не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, выполняются собственниками самостоятельно или за отдельную плату по отдельным заключенным договорам.

3.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества вносится собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет, указанный в платежных документах, представленных Организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

3.6. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы по настоящему договору.

3.7. Собственники несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по настоящему договору обязаны уплатить пени в размере, установленном действующим законодательством.

3.8. В случае необходимости проведения работ (услуг), не включенных в Перечень работ и услуг, но обязанность выполнения которых возникает в силу изменений действующего законодательства либо в связи с выдачей надзорным органом Организации предписания о выполнении работ, не включенных в вышеуказанный Перечень, выполнение таких работ для Организации и оплата их собственниками является обязательным. При этом оплата производится собственниками сверх установленного п. 3.2. настоящего договора размера оплаты и выделяется в платежном документе, направляемом собственникам, отдельной строкой.

3.9. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома не более одного раза в год индексируется при изменении уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей.

3.10. При существенном изменении стоимости работ и услуг сторонних организаций, цен на строительные материалы, горюче-смазочные материалы ином необходимом увеличении затрат, с учетом которых складывается размер платы за содержание и ремонт жилья. При превышении фактических расходов над начисленной платой выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласно перечня работ по договору, Организация вправе аргументировано уведомить в платежном поручении (квитанции) собственников об изменении стоимости за 30 календарных дней и скорректировать стоимость отдельных видов работ из перечня работ.

В случае изменения стоимости отдельных видов услуг, предоставляемых специализированными организациями, в том числе при их изменении в соответствии с нормативными актами уполномоченных органов государственной власти либо местного самоуправления, такое изменение является для собственников и Организации обязательным.

Об изменении порядка и условий содержания многоквартирного дома в рамках настоящего договора, в том числе об изменении стоимости услуг и работ в срок не позднее, чем за 15 дней до наступления перечисленных выше событий, Организация уведомляет собственников путем размещения информации на платежных документах и (или) на входных группах в подъезды многоквартирного дома.

3.11. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Организация несет ответственность по настоящему договору в объеме принятых на себя обязательств с момента вступления настоящего договора в силу в пределах границы эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности является:

- по строительным конструкциям — несущие (капитальные стены), плиты перекрытия, оконные проемы и входная дверь в квартиру, при этом двери в квартиру и окна, расположенные внутри жилого (или нежилого) помещения не относятся к общедомовому имуществу;
- на внутридомовых инженерных системах горячего и холодного водоснабжения — первый запорно-регулирующий кран (первый вентиль) на отводах внутриквартирной разводки от стояков;
- на внутридомовой системе отопления — запорно-регулирующий кран (вентиль) на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а в случае его отсутствия — место соединения стояка с отопительным прибором в квартире;
- на внутридомовой системе канализации — ответвление от стояка до первого стыкового соединения (плоскость раструба ответвления тройника канализационного стояка), расположенного в квартире;
- на внутридомовой системе электроснабжения — выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальные приборы учета коммунальных услуг не принадлежат к общедомовому имуществу.

4.3. Организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственников и проживающих совместно с ними лиц вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательств по настоящему договору.

Организация освобождается от ответственности в случае, если докажет, что вред возник вследствие неправомерных действий кого-либо из собственников, проживающих совместно с ним граждан либо по вине третьих лиц.

Организация не несет ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу кого-либо из собственников и проживающих совместно с ними лиц, возникший до заключения настоящего договора.

4.4. При нарушении кем-либо из собственников или проживающих с ними лиц обязательств, предусмотренных настоящим договором, собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством перед Организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, в том числе повлекших за собой порчу общего имущества в многоквартирном доме или порчу имущества других собственников.



4.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору в случае, если период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение; либо невыполнение обязательств явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

## 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор действует в течении 3 лет с даты принятия собственниками помещений многоквартирного дома решения о выборе непосредственного способа управления, согласно протоколу общего собрания собственников помещений.

5.2. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 дней до окончания срока действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

## 6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Организация вправе расторгнуть настоящий договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством РФ, а также при систематическом неисполнении Собственниками обязательств по оплате выполненных работ и оказанных услуг: неплатежи Собственников более трех месяцев, систематическое неприятие Собственниками решений об утверждении работ и услуг, а также размера платы.

6.2. На основании решения общего собрания Собственники вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если Организация не выполняет условия такого договора, и принять решение о выборе иной Организации или изменения способа управления данным домом.

6.3. Односторонний отказ Собственников от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Организации и при условии оплаты Организации фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

6.4. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до даты предполагаемого расторжения уполномоченное Собственниками лицо направило Организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Организацией взятых обязательств, а также расчет убытков, связанных с неисполнением и /или ненадлежащим исполнением Организацией своих обязательств.

6.5. Если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора.

6.6. При отчуждении кем-либо из Собственников жилого (нежилого) помещения в пользу третьих лиц, обязанности по оплате услуг и работ по настоящему договору сохраняются за Собственником до момента государственной регистрации перехода

права собственности, если иное не установлено в договоре между Собственником и будущим Собственником помещения.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случае возникновения необходимости проведения Организацией не установленных настоящим договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине кого-либо из собственников или иных пользователей помещения, либо в связи с нарушением ими обязательств по настоящему договору, указанные работы проводятся за счет этого собственника.

7.2. Перечень дополнительных работ и услуг, не предусмотренных настоящим договором, принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по согласованию с Организацией.

7.3. Решение об организации ежегодного или внеочередного собрания собственников помещения многоквартирного дома принимается собственниками с письменным уведомлением Организации.

7.4. В случае причинения ущерба общедомовому имуществу в силу обстоятельств, не зависящих от воли сторон (в результате непреодолимой силы, действий третьих лиц и т.д.), выполнение работ, связанных с восстановлением его работоспособности, производится Организацией в первоочередном порядке с учетом пп. 3.4 настоящего договора за счет денежных средств, поступивших от собственников в качестве платы на содержание и текущий ремонт общего имущества.

7.5. Если Организация предложила собственникам помещений внести в настоящий договор изменения о выполнении работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, а собственники помещений не провели общее собрание или отказались от предложенных изменений, то организация не несет ответственности за неисполнение соответствующих работ.

7.6. Организация ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении обязательств по настоящему договору за предыдущий год, согласно Постановлению Правительства от 23 сентября 2010г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

7.7. Собственники дают согласие на обработку персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в связи с исполнением настоящего договора.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Настоящий договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора.

8.3. Все споры между сторонами решаются в досудебном (претензионном) порядке. Претензия должна быть рассмотрена получившей ее стороной и на нее дан письменный ответ в течение 30 дней с даты ее получения.

В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют юридическую силу.

**9.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**«Организация»**  
**ООО «ГУК «Новолипецкая»,**  
398036, г. Липецк, ул.Шуминского, д. 1\1  
ИНН/КПП 4824045864/482401001  
Расчетный счет № 40702810500000003258  
В ОАО «Липецккомбанк» г. Липецк  
Корр. счет № 30101810700000000704  
БИК 044206704

**«Собственник»**