**11. Ответственность Сторон**

Существуют законодательные требования, связанные с ответственностью управляющей организации и собственников помещений при исполнении договора управления многоквартирным домом (см. раздел «Права и обязанности сторон договора управления многоквартирным домом» в Справочнике).

**ФОРМУЛИРОВКИ ДЛЯ текста договора**

*Рекомендации: вставьте в проект договора пункты 11.1-11.6.2 предлагаемого раздела договора.*

**11. Ответственность сторон**

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору возникающих в связи с управлением, содержанием и ремонтом Общего имущества Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

11.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, или по вине другой Стороны. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий настоящего Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со Стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны настоящего Договора.

11.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, в случае если период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение

11.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

11.5 Ответственность Управляющей организации

11.5.1 Управляющая организация при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, предоставления коммунальных услуг повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязаны уплатить Собственнику помещения штраф в размере 50 процентов величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения и предоставление коммунальных услуг над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением случаев: [[1]](#footnote-1)

11.5.1.1. Если такое нарушение произошло по вине Собственника помещения в Многоквартирном доме.

11.5.1.2. Если такое нарушение было устранено до обращения и (или) до оплаты указанными лицами.

11.5.2. При поступлении обращения Собственника в Многоквартирном доме с письменным заявлением о выплате штрафа Управляющая организация не позднее 30 дней со дня поступления обращения обязана провести проверку правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за содержание жилого помещения, предоставленные коммунальные услуги и принять одно из следующих решений:

11.5.2.1. О выявлении нарушения (полностью или частично) и выплате Собственнику штрафа (полностью или частично).

11.5.2.2. Об отсутствии нарушения и отказе в выплате штрафа.

11.5.3. В случае установления нарушения порядка расчета платы содержание жилого помещения, предоставление коммунальных услуг исполнитель обеспечивает выплату штрафа не позднее 2-х месяцев со дня получения обращения заявителя путем снижения размера платы за соответствующую коммунальную услугу, а при наличии у потребителя подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по оплате коммунальных услуг до уплаты штрафа в полном объеме. Указанный штраф отражается в платежном документе отдельной строкой.

11.5.4. В случае нарушения обязательств по выполнению услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества помимо снижения размера платы за содержание жилого помещения в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 Управляющая организация обязана уплатить Собственникам за каждый месяц, в котором была выявлено и зафиксировано в акте нарушение периодичности (сроков) и качества:

11.5.4.1. Уборки помещений общего пользования – штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

указывается сумма в рублях или в % от стоимости работ или иной способ определения размера штрафа

11.5.4.2. Уборки земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом (дорожек, проездов, детских и спортивных площадок), - штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

указывается сумма в рублях, % от стоимости работ или иной способ определения размера штрафа

11.5.4.3. Сбрасывания снега с крыши и сбивания сосулек – штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

указывается сумма в рублях или в % от стоимости работ или иной способ определения размера штрафа

11.5.4.4. За нарушение периодичности (сроков) и качества услуг и работ по текущему ремонту Общего имущества – штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

указывается сумма в рублях или в % от стоимости работ или иной способ определения размера штрафа

11.5.4.5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

указываются иные работы и услуги из перечня работ и услуг (Приложение \_\_ к настоящему Договору)

11.5.5. Управляющая организация несет ответственность за вред, причинённый жизни, здоровью, Общему имуществу и (или) помещению Собственника, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

11.5.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причинённый жизни, здоровью, Общему имуществу и (или) помещению Собственника, возникший в результате:

11.5.6.1. неправомерных действий Собственников, включая ненадлежащую эксплуатацию внутриквартирного оборудования.

11.5.6.2. ограничения доступа в принадлежащие Собственникам жилые помещения для проведения работ, предусмотренных настоящим Договором или устранения аварийных ситуаций.

11.5.6.3. непринятия Собственниками решения о включении в Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (раздел 3 настоящего Договора) дополнительных работ и услуг, предложенных Управляющей организацией в установленном настоящим Договором порядке с приложением документов (актов осмотров, экспертных заключений, дефектных ведомостей и т.п.), подтверждающих необходимость их проведения.

11.5.7. При предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется изменение размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354. Если нарушение непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг произошло по вине Управляющей организации, то она обязана уплатить Собственникам неустойку (пеню) за каждый день просрочки или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества в размере 3% от среднемесячной оплаты данной коммунальной услуги за предыдущий год.

11.5.8. В случае если предоставление коммунальной ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, вызвано отсутствием технической возможности поставок холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа, бытового газа в баллонах, твердого топлива при наличии печного отопления, отсутствием технической возможности отведения сточных вод надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность, что подтверждается решением органа государственного жилищного надзора, уплата неустойки (пени) не осуществляется в течение периода, установленного решением органа государственного жилищного надзора и соответствующего сроку выполнения мероприятий, планов по приведению качества холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа, бытового газа в баллонах, твердого топлива при наличии печного отопления, а также по отведению сточных вод и (или) сокращению перерывов их поставок в соответствие с требованиями законодательства.

11.5.9. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация выполняет указанные в настоящем Договоре услуги и работы по содержанию и ремонту Общего имущества, а также предоставляет коммунальных услуг, за предоставление которых она отвечает, - выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях. При этом размер платы за содержание жилого помещения, платы за коммунальные услуги, предусмотренный в соответствии с настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных услуг и работ.

11.5.10. Управляющая организация обязана оплатить неустойку (пени, штраф) Собственникам помещений не позднее 2-х месяцев со дня выявления нарушения путем снижения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а при наличии подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги до уплаты штрафа в полном объеме. Указанные неустойки отражаются в платежном документе отдельной строкой.

11.5.11. Управляющая организация не несёт ответственность за ущерб, причинённый Общему имуществу и имуществу Собственников помещений, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Многоквартирного дома.

11.5.12. Управляющая организация не несёт ответственность за техническое состояние Общего имущества, которое существовало до даты, когда Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего Договора, если выполнение услуг и работ по обеспечению надлежащего технического состояния Общего имущества не входит в ее обязанности по настоящему Договору.

11.5.13. Управляющей организацией несет ответственность за обеспечение готовности инженерных систем (*в случае, когда исполнителем коммунальных услуг является ресурсоснабжающая организация*).

11.6. Ответственность Собственников

11.6.1. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, за предоставление которых отвечает Управляющая организация, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с 31-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение 90 календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения 90 календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в 90-дневный срок оплата не произведена. Начиная с 91 дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение размеров пеней не допускается.

11.6.2. Собственники несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта[[2]](#footnote-2) пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с 31-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

1. В данном разделе условия об ответственности за нарушения обязательств по ДУ, содержащие ссылки на нормы ЖК РФ, являются информационными, т.к. штрафы (пени) установлено нормой ЖК РФ. Но для понимания паритетности взаимной ответственности такие условия могут быть включены в ДУ. Хотя можно ограничиться только положениями п. 22.1 и 22.2 ДУ. [↑](#footnote-ref-1)
2. Данный пункт целесообразно включить в договор управления в случае, если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, а выбранным владельцем специального счета является управляющей организации. [↑](#footnote-ref-2)