

Договор управления многоквартирного дома

г.Омск

«01» апреля 2015 года

Мы, нижеподписавшиеся, собственники и иные владельцы жилых и не жилых помещений в многоквартирном доме № 27, по ул. Багратиона в городе Омске сведения о помещениях указаны в прилагаемом реестре подписания договора, действующие на основании решения общего собрания собственников помещения в многоквартирном доме по выше указанному адресу «протокол № 6/н от «21» марта 2015г.), в соответствии с п.1)ч.2 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации, далее «заказчик», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищник-2 «Амурский», далее – исполнитель, в лице генерального директора Белобородова Павла Павловича, действующей на основании устава указанного общества, с другой стороны вместе дали именуемые «стороны», руководствуясь главными 27,28,29 параграфами 1 и 2 главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК и ЖК РФ), заключили настоящий договор (далее- договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 Заказчик поручает, а исполнитель принимает на себя обязанности по управлению вышеуказанным многоквартирным домом в объеме, оговоренном Жилищным кодексом и настоящим договором, выполнению работ и оказанию услуг (далее - работ) по обслуживанию, включая содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений (далее - содержание и ремонт дома, общее имущество) в многоквартирном доме по ул. Багратиона 27, в городе Омске, в том числе придомовой территории (далее –дом) в объемах и границах, определенным техническим паспортом объекта инвентарный номер 6-1146, а также по предоставлению в помещения дома коммунальных и иных указанных в договоре услуг. Перечень данных работ и услуг может быть изменен только по письменному соглашению сторон.

1.2 Заказчик обязуется оплачивать выполненные исполнителем работы в сроки, объеме и порядке, определенные договором.

1.3 Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме.

1.4 Коммунальные услуги собственников помещений многоквартирного дома предоставляют ресурсоснабжающие организации по публичным договорам

2. Общие положения.

2.1 Договор составлен в простой письменной форме на 25 страницах печатного текста (исключая количество страниц в приложениях) в двух экземплярах, по одному для каждой подписавшей договор стороны, оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу и действуют с даты подписания, если иное не установлено. Приложения являются неотъемлемой частью договора. Условия договора являются одинаковыми для всех владельцев помещений в доме (с учетом требований пункта 2.3 договора). Один экземпляр подлинника протокола собрания, утвердившего условия договора, передается исполнителю одновременно с подписанным заказчиком текстом договора. В соответствии с требованиями ч.1 ст. 161 ГК РФ, между исполнителем и собственником помещений – юридическими лицами по обращению последних оформляются договоры полностью того же содержания, что и настоящий договор.

2.2 Действительными являются только экземпляры договора с пронумерованными страницами, в которых на каждой странице с текстом имеются подписи сторон, либо документ прошнурован и скреплен подписями и печатями сторон (при отсутствии печати у заказчика – печатью исполнителя). Если в одном из указанных в п.2.1 договора экземпляров договора имеется какой-нибудь текст, отсутствующий в другом экземпляре, то этот текст не может считаться частью договора. Если одна из сторон располагает текстом договора, а другая нет, то действует текст договора, имеющийся у представившей его стороны.

2.3 Договор считается подписанным заказчиком, если его подписали собственники помещений, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в доме (с этого момента его действие распространяется также и на собственников помещений в доме, не подписавших договор по любым причинам, однако собственники помещений, в том числе, вновь вступившие в право собственности на помещение в доме, сохраняют право подписания договора в течение всего периода его действия, вступает в силу с 00 часов первого числа каждого месяца, следующего за месяцем заключения договора, и действует до 24 часов 31 декабря 2015 года. Обязательства сторон по договору, возникшие в период действия договора, либо вытекающие из него (возникшие после прекращения действия договора) должны быть выполнены сторонами даже после того, как договор прекратил свое действие (в том числе при расторжении договора в одностороннем порядке). Окончание действия договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период действия.

2.4 Обязанность информирования пользователей помещений о подписании договора со стороны заказчика и о вступлении договора в силу путем размещения соответствующей информации в подъездах дома лежит на представителе собственников.

2.5 Изменение, дополнение или расторжение договора возможно по соглашению сторон или в иных, определенных законодательством и договорам случаях и порядке. Любые изменения и дополнения в текст договора вносятся только в письменной форме путем оформления «дополнения к договору». Дополнение к договору с момента подписания сторонами становится неотъемлемой частью договора и действует с момента подписания сторонами дополнения к договору на весь срок действия договора, если только в самом дополнении к договору не указан иной срок. Никакие устные и письменные договоренности сторон не имеют силы, если не подписано соответствующее дополнение к договору. В соответствии с требованиями ч.1 ст. 452 ГК РФ, подписание дополнения к договору не требуется в случаях изменения представителя собственников, количественного изменения цены договора, либо платы за содержание и ремонт дома (основанием служит протокол соответствующего собрания), изменения руководителя организации исполнителя, состава заказчиков в доме, адресов и других реквизитов сторон, включая изменение реквизитов договоренностей (основанием служит соответствующее письменное уведомление другой стороны о таком факте).

2.6 Все споры относительно взаимоотношений, определенных договором, разрешаются сторонами, подписавшими договор, по усмотрению иницилирующей стороны - путем переговоров, либо сразу путем обращения в суд. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины, неисполнения, либо несвоевременного исполнения своих обязанностей по договору другой стороной договора. Сторона для которой возникли (прекратились) условия невозможности исполнения обязательства по договору, обязана в возможно в короткое время уведомить другую сторону в письменной форме о наступлении (прекращении) вышеуказанных обязательств, в противном случае соответствующее положение ГК РФ не применяются и ответственность за все последствия неисполнения обязательств по договору ложится на не выполнившую обязательства сторону.

2.7 Исполнитель не отвечает по обязательствам заказчика. Заказчик не отвечает по обязательствам исполнителя, которые возникли не по письменному поручению общего собрания или представителя собственников, данному в пределах прав по договору.

2.8 Весь текст договора обсужден сторонами совместно, обоим понятен, трактуется одинаково. Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые могли быть приняты сторонами в отношении предмета договора, будь то в устной или письменной форме, до заключения договора, в части, в которой эти обязательства не соответствуют договору.

2.9 В целях реализации Федерального закона № 185-ФЗ от 21 июля 2007 года и статьи 16 Закона Российской Федерации № 1541-1 от 04 июля 1991 года

заказчик уполномочивает исполнителя на весь срок действия договора на ведение совместной деятельности, представительство, подготовку, подписание и представление в органы государственной власти, местного самоуправления, в иные организации и суды всех необходимых документов, связанных с капитальным ремонтом дома, а там, где обязательно необходимы личные подписи, личное представительство и (или) личная реализация иных полномочий собственников помещений – представителя собственников единолично от имени всех собственников без проведения дополнительного собрания.

2.10 Договором не регулируется плата за наем, осуществление капитального ремонта дома (кроме вопросов, указанных в договоре), а также иных работ и услуг (кроме перечисленных в договоре коммунальных услуг), в частности, пользования коллективными и индивидуальными спутниковыми телевизионными антеннами, проводной радиоточкой, телефонной связью всех видов, сетью «Интернет», установки и обслуживания системы сигнализации, домофоной связи, автоматических шлагбаумов и замков подъездных дверей, приборов учета коммунальных услуг.

2.11 Исполнитель не имеет права предоставлять договор, любые документы и сведения о заказчике (включая его членов семьи, персональные данные), находящимся в его владении (пользовании) помещении, доме любым лицам, кроме тех, упоминание о которых прямо имеется в федеральном законодательстве, а также организации, осуществляющей печатание платежных документов на оплату работ исполнителя.

2.12 Если ни одна из сторон не сообщит о прекращении действия договора письменно другой стороне не менее, чем за 2 месяца до окончания срока его действия, договор автоматически считается продленным на один календарный год на тех же условиях.

2.13 Если иные действующие или вновь принятые правовые акты Российской Федерации, Омской области, решения судов, иные документы, дополнения к тексту договора делают недействительными, отдельные статьи (пункты) или иные части договора, остальная часть документа действует вплоть до прекращения действия всего договора.

3. Цена договора

3.1 Цена договора определяется ежегодно и устанавливается в размере годовой стоимости работ по содержанию и ремонту дома м, и выражается в сумме начисленных собственнику, нанимателю, иному владельцу или пользователю помещения, использующему помещение на законных

основаниях (далее - пользователь) в течение месяца платежей за выполненные по договору работы и оказываемые услуги.

3.2 Плата за содержание и ремонт дома на 2015 год определяется в размере, утвержденном общим собранием собственников помещений в доме «далее - собрание»), 14 рублей 62 копеек с 1 кв.м. общей площади помещения собственника и выплачивается ежемесячно в равных суммах, если собранием не принят и не согласован письменно с исполнителем в порядке, определенном пунктом 2.1 договора, иной размер этой оплаты и перерасчет за не оказанные услуги.

3.3 При не выполнении отдельных работ или снижении их периодичности, объема либо качества размер платы за жилое помещение снижается на соответствующую величину в порядке, определенном федеральным и областным законодательством, муниципальными правовыми актами (далее - правовые акты) и договором.

3.4 Собственники вносят плату за обслуживание многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома управляющей компании в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе на счёт № _____ в

(наименование кредитной организации, БИК, ИНН, корреспондентский счет банка и др. банковские реквизиты).

3.5 Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Омска.

3.6 Услуги управляющей компании, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

4. Обязанности исполнителя.

4.1 Выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту дома согласно приложению 1,2,3 к договору (в том числе, круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, содержание общего имущества и придомовой территории, техническое обслуживание коммуникаций, технических помещений и устройств, включая приборы учета, вывоз бытовых отходов, включая крупногабаритные), а также по предоставлению в помещения дома коммунальных и иных указанных в договоре услуг в объемах, сроки, порядке и с периодичностью, определенными законодательством: Постановлением Госстроя России № 170 от 23.09.2003 г., Правилами предоставления коммунальных услуг от 23 мая 2006 года (постановление Правительства РФ № 307), постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 г. и постановлением мера города - Омска от 12.02.02 № 87-П., а также данным договором, путем надлежащего содержания и ремонта внутридомовых

инженерных систем в установленных границах раздела эксплуатационной ответственности с поставщиками таких услуг и паспортно-регистрационному учету пользователей помещений. К коммунальным услугам относятся: электроснабжение, теплоснабжение (отопление), горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализование), газоснабжение.

4.2 Обеспечивать качественное и своевременное выполнение порученных заказчиком работ, нести материальную и иную ответственность за неисполнение или ненадлежащее (включая несвоевременное) исполнение условий договора в соответствии с законодательством и договором.

4.3 Обеспечить нормативное состояние и бесперебойное функционирование конструктивных элементов, систем санитарно-технического, инженерного и иного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности исполнителя в объеме установленных законодательством и техническими регламентами норм:

Канализационные каналы, системы дымоудаления, пожаротушения - полностью;

- система отопления -- от границ раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком услуг, включая входную задвижку, узел управления, розливы и стояки сочленения стояка с подводящей к приборам отопления трубой в помещении заказчика на подающей магистрали и от сочленения стояка с отводящей от приборов отопления трубой до границ раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг, включая выходную задвижку, на обратной магистрали при двухтрубной системе отопления, исключая указанные сочленения;

- система горячего водоснабжения - от теплового узла управления, включая теплообменник (бойлер), розлив и стояки, до сочленения стояка с подводящей к санитарно-техническим устройствам трубой в помещении заказчика, исключая указанное сочленение;

- система холодного водоснабжения - от границ раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг, включая входную задвижку, узел управления («рамку»), розливы и стояки до сочленения стояка с подводящей к санитарно-техническим устройствам трубой в помещении заказчика, исключая указанное сочленение;

- система водоотведения (канализования) - от сочленения стояка с отводящей от санитарно-технических устройств трубой в помещении заказчика (исключая указанное сочленение) до границ раздела ответственности дома с транспортировщиком стоков;

- система электроснабжения - от выходных зажимов прибора учета на общедомовом вводном распределительном шкафу (либо иной границе раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг), включая общедомовые сети полностью и сети, питающие электроприемники в помещениях собственников, до входных зажимов прибора учета электрической энергии в помещении заказчика;

- система газоснабжения - только при наличии у исполнителя лицензии и участка эксплуатационной ответственности па сетях газоснабжения, в границах этого участка.

4.4 Вести учет выполненных работ по содержанию и ремонту дома. Предоставлять заказчику по его требованиям (но не реже одного раза в календарном году) письменную и устную информацию, связанную с вопросами содержания и ремонта дома, а также сведения о размере полученной исполнителем платы и долгах (в целом по дому и по помещениям).

4.5 В течение трех месяцев с момента вступления в силу договора совместно с представителем собственников составить акт о состоянии дома по форме, определенной договором (Приложение №5). Производить в утверждённые нормативными документами сроки осмотры элементов зданий и инженерных сетей, а также не реже одного раза в неделю проверку санитарного и технического состояния дома. Обеспечивать оперативное устранение аварий и предварительных ситуаций на системах санитарно-технического, механического, и электрического и иного оборудования дома в части общего имущества собственников помещений в доме, локализацию аварийных ситуаций в доме (помещении 30-60 минут). Не допускать ухудшение состояния дома более, чем согласно среднегодовому проценту износа для данной категории строений.

4.6 Участвовать в осуществляемых заказчиком проверках качества выполненных исполнителем работ. Составлять акты либо участвовать в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного либо несвоевременного предоставления услуг и(или) выполнения работ по содержанию и ремонту дома в объеме требований договора, а равно актов о причинении имуществу пользователя помещения ущерба вследствие залива помещения, аварий на инженерных сетях (в том числе вне границ ответственности исполнителя) с указанием конкретных фактических объемов повреждений. Акт составляется не менее, чем в трех подлинных экземплярах, один из которых передается заказчику.

4.7 Вести по установленной законодательством и договором форме учет выполнения работ по договору, статистическую, финансовую и хозяйственно-бухгалтерскую документацию с ведением отдельного учета поступивших денежных средств от собственников помещений за услуги управления, включая содержание и текущий ремонт дома.

4.8 В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счёт.

4.9 В срок до 15 числа следующего месяца предоставлять заказчику в лице представителя собственников акт о выполнении работ и оказании услуг по договору и их стоимости (далее - акт) за прошедший месяц установленной исполнителем формы, который должен быть рассмотрен представителем собственников в течение пяти суток с момента получения и подписан либо

представлены письменные возражения по конкретным пунктам с указанием конкретных спорных сумм. После подписания акта сторонами один его экземпляр остается у представителя собственников (который обязан по просьбе любого из собственников помещений разрешить последнему изготовить копию такого акта), другой у исполнителя и является доказательством выполнения исполнителем работ по договору за соответствующий период.

4.10 Осуществлять начисление и сбор платежей по договору (в том числе обеспечивать прием платежей наличными средствами в помещении исполнителя, а равно прием безналичных платежей с банковских счетов и почтовыми переводами), не позднее 20 числа текущего месяца предоставлять заказчику (непосредственно либо через представителя собственников) по указанному в договоре адресу (через почтовый ящик) квитанции для оплаты работ исполнителя.

4.11 Информировать заказчика и представителя собственников письменно путем распространения информации по почтовым ящикам об изменении размеров платы за содержание и ремонт дома не позднее, чем за тридцать суток до даты, с которой осуществляются эти изменения и производить изменения только по решению собрания.

4.12 В определенные правовыми актами и договором сроки уведомлять заказчика и

представителя собственников о предстоящих отключениях, испытаниях инженерных сетей, изменениях в графиках, сроках, качестве подаваемых через обслуживаемые исполнителем сети коммунальных услуг, изменениях порядка и условий содержания и (или) ремонта дома путем размещения информации на стендах возле каждого из подъездов дома (или внутри подъездов по усмотрению исполнителя) либо путем передачи телефонограммы заказчику. Принимать необходимые организационно-технические решения при угрозе стихийных бедствий (ураганы, обильные снегопады, обледенения, резкое понижение температуры либо резкое потепление в зимний период).

4.13 При наличии письменного поручения заказчика совместно с представителем собственников произвести инвентаризацию имеющейся у исполнителя документации на дом, принять возможные меры к истребованию и оформлению недостающих материалов (с оплатой за счет заказчика), хранить, в установленные законодательством сроки обновлять технический паспорт и иную правовую и техническую документацию на дом (включая инженерное и иное оборудование, сети и объекты благоустройства на придомовой территории) и договоры с третьими лицами, связанные с содержанием (управлением) и ремонтом дома.

4.14 По письменному поручению заказчика определять необходимость выполнения работ по капитальному и иному ремонту дома и вносить предложения собранию. По поручению представителя собственников осуществлять подготовку предварительной технической и правовой документации (акт осмотра объекта, проект договора с подрядчиком),

технический надзор и контроль за ремонтными работами, проводимыми третьими лицами по договорам, которые составлялись с участием или с согласия исполнителя (капитальный ремонт дома, спецработы и т.п.)

4.15 Заказчики из числа собственников помещений в доме несут полную ответственность за состояние общего имущества (полностью или в соответствующей части), возможное возникновение аварийных ситуаций и их последствия, если исполнитель должным образом уведомил представителя собственников о необходимости капитального или иного ремонта дома либо отдельных его конструктивных элементов, инженерных сетей, другого оборудования, но собственниками в разумные сроки не принято решение о проведении ремонта общего имущества, приобретения необходимого оборудования, инвентаря.

4.16 Своевременно осуществлять переобучение персонала для работы с новыми материалами, деталями, приспособлениями и оборудованием.

4.17 Обеспечить постоянную работоспособность отсекающих задвижек (кранов) на стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения.

4.18 За дополнительную плату осуществлять дополнительные работы, не указанные в договоре (далее - платные услуги), включая приобретение по заявкам заказчика за (дополнительную плату деталей и материалов, необходимых при выполнении платных услуг.)

4.19 Обеспечивать осуществление не реже одного раза в полугодие профилактического обхода помещений слесарем по обслуживанию и ремонту сантехнических систем либо мастером с подписанием владельцами помещений соответствующего акта.

4.20 Разместить в определенном собранием доступном для собственников и иных пользователей помещений месте и в помещении исполнителя стенд с перечнем работ, выполняемых в счет платы за содержание и ремонт дома, и перечень основных работ, выполняемых за дополнительную плату, с расценками на последние виды работ, а также номера телефонов диспетчерской и аварийных служб и должностные инструкции персонала, непосредственно обслуживающего дом. В письменной форме согласовывать с представителем собственников перечень, стоимость, содержание, сроки и порядок оплаты предлагаемых исполнителем (либо производимых по решению заказчика) работ по ремонту общего имущества.

4.21 Осуществлять паспортно - регистрационный учёт собственников и других пользователей помещений, включая создание, ведение и сохранение архива поквартирных карточек. Организовать работу по выдаче пользователям помещений справок, копий актов и иных документов в пределах полномочий исполнителя, а также заверение заказчику и иным перечисленным в договоре лицам без дополнительной оплаты доверенностей в предусмотренных законодательством случаях.

4.22 По собственной инициативе и на основании сообщений заказчика либо третьих лиц принимать меры по недопущению проникновения в дом (включая придомовую территорию) посторонних лиц, включая работников любых организаций (кроме органов безопасности и правопорядка, исполнителя и организаций, работающих в порядке, определенном договором), в том числе монтажных предприятий по размещению рекламоносителей, информационных щитов, объектов связи и информатики, а также рубчиков зеленых насаждений, совместно с заказчиком или самостоятельно принимать меры к их выдворению, демонтировать самовольно установленные рекламоносители, информационные щиты, объекты связи и информатики, оказывать правовую помощь представителю собственников в подготовке и при подаче в органы безопасности и правопорядка, суды заявлений и других материалов в отношении нарушителей положений законодательства.

4.23 Не нарушать имеющиеся схемы учета потребления коммунальных услуг, не совершать действий, связанных с нарушением пломбирования общедомовых и индивидуальных (квартирных) приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и схемы учета, а равно демонтажем данных приборов, не присоединяться без письменного разрешения представителя собственников к внутридомовым инженерным системам, не присоединять субабонентов к находящимся во владении заказчика сетям подачи коммунальных услуг.

4.24 По графику вести прием граждан по личным вопросам: генеральный директор, главный инженер, главный бухгалтер. В срок до 1 декабря текущего года предоставлять заказчику план на текущий ремонт, предложение по размеру оплаты содержания жилья на последующий год. Исполнять иные обязанности, предусмотренные для исполнителя правовыми актами, нормативно-техническими документами и договором. Не являются виновными действия исполнителя в случае выполнения им решения собрания либо поручения представителя собственников, принятых (данных) в пределах договора.

4.25 Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

4.26 В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

4.27 В случае выявления в процессе эксплуатации собственником, нанимателем или иным пользователем помещения (й) недостатков и дефектов выполненных отдельных работ по текущему ремонту общего имущества, устранить указанные недостатки и дефекты. Недостаток и дефект считается выявленным, если управляющая компания получила письменную заявку на их устранение.

4.28 На основании заявки собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) собственника.

4.29 Предоставлять собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся обслуживанию и управлению многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

4.30 Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет управляющей компании от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему договору.

5. Обязанности заказчика

5.1 Не позднее 10 числа следующего за расчетным месяца оплачивать работы исполнителя в объеме, порядке и на условиях, определенных договором.

5.2 Своевременно лично либо через представителя собственников сообщать исполнителю

о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию заказчику услуг в рамках договора, включая аварийные ситуации в занимаемом помещении, в доме или на придомовой территории, а также о лицах, находящихся в черте города Омска (с указанием телефонов и адресов), имеющих доступ в помещение в период отсутствия владельца помещения (либо свои телефоны и адреса почтовой и иной связи в черте города Омска).

5.3 С целью осуществления исполнителем предусмотренных федеральным законодательством и договором полномочий по паспортно-регистрационному учету представить исполнителю копии правоудостоверяющего документа на принадлежащее собственнику помещение. При дальнейшем переходе права собственности на помещение (включая наследование и приватизацию помещения) предоставлять исполнителю соответствующие право удостоверяющие документы. В письменной форме извещать исполнителя об изменении числа и (или) состава проживающих в помещении лиц (в том числе временно проживающих лиц, прибывших на срок свыше 45 суток), о прекращении

права на компенсации и (или) льготы, а равно сообщать полные реквизиты организации и данные о руководителях использующего помещение юридического лица, в течение десяти суток с момента соответствующего изменения.

5.4 Не препятствовать представителю собственников в передаче исполнителю ключей от нежилых помещений в доме, являющихся общим имуществом (подъезд, чердак, подвал и т.п.) и предоставить исполнителю право ограничивать доступ любых лиц, включая собственников помещений в доме (кроме представителя собственников), в данные нежилые помещения с целью недопущения аварийных ситуаций, хищения, уничтожения или повреждения оборудования.

5.5 Не препятствовать представителю собственников в допуске исполнителя в жилые и нежилые помещения дома, в том числе, при аварийных ситуациях (в том числе создающих угрозу нанесения ущерба помещениям, принадлежащим иным собственникам), вызывая в необходимых случаях специальные службы и работников органов внутренних дел. В согласованное с исполнителем время (при предаварийных или аварийных ситуациях - в любое время суток) обеспечить доступ исполнителя в принадлежащее заказчику помещение, к оборудованию с целью ликвидации аварий, проверки состояния, работоспособности и ремонта проходящих через это помещение общедомовых систем и оборудования (стояков, вентканалов и т.п.), снятия показаний приборов учета ресурсов, а также контроля за соблюдением договора заказчиком.

5.6 Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства России от 21.01.2006г. №25, не нарушать права других пользователей помещений в доме, в том числе не производить никаких работ, связанных с нарушением тишины и покоя, в период с 22 часов до 8 часов утра. Не захламлять места общего пользования - лестничные площадки - коробками, ящиками, различной хозяйственной утварью. Не курить в местах общего пользования ст. 21, 22 гражданского кодекса.

5.7 Не проникать в технические помещения, в которых находятся общедомовые узлы управления и учета коммунальных услуг, не осуществлять самостоятельно (а равно с участием третьих лиц) включение и отключение любых кранов, задвижек, кнопок и других управляющих устройств на общедомовом оборудовании, не совершать иных действий (бездействия), приводящих к отключению многоквартирного дома либо его части от сетей подачи коммунальных услуг (кроме аварийных ситуаций). Ответственность за последствия этих действий лежит на заказчике.

5.8 Не нарушать имеющиеся схемы учета потребления коммунальных услуг, не совершать действий, связанных с нарушением пломбирования и(или) повреждением общедомовых и индивидуальных (квартирных) приборов учета, искажением их показаний, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и схемы учета, а равно демонтажем данных приборов, не присоединяться без письменного разрешения исполнителя (а равно с нарушением определенной исполнителем схемы подключения, в частности -

подключаться в обход приборов учета) к внутридомовым инженерным системам, не присоединять субабонентов к находящимся в его владении сетям подачи коммунальных услуг, не привлекать к работам на инженерных сетях в принадлежащем заказчику помещении никаких лиц без предварительного письменного согласования с исполнителем.

5.9 Не устанавливать, не подключать и не использовать приборы, оборудование и машины (включая индивидуальные приборы нагрева и (или) очистки воды) мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети из расчета на одну квартиру (нежилое помещение) (кроме случая, когда возможности данной сети не соответствуют имеющимся нормативам), а равно не имеющие технических паспортов, либо не отвечающие требованиям безопасности и (или) санитарно-гигиеническим нормам, не устанавливать самодельные предохранительные устройства.

5.10 Не осуществлять без предварительного письменного согласования с исполнителем переоборудование (перепланировку и (или) переустройство), иные конструктивные изменения находящегося в его владении помещения, общего имущества, внутренних инженерных сетей (в том числе, изменение места расположения, материала изготовления, сечения всего или части трубопровода), включая установку вновь (для приборов учета - равно замену имеющихся) приборов учета ресурсов, дополнительных секций приборов отопления, запорной и регуливающей арматуры (относительно состояния на момент заключения договора), не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления как для улучшения циркуляции, так и для любых иных нужд.

5.11 Не содержать на балконах, лоджиях и в подвалах животных, птиц и пчел.

5.12 Не нанимать работников исполнителя для выполнения любых работ в принадлежащем собственнику помещении, а равно на объектах общего имущества собственников помещений в доме, без согласования с исполнителем. Не производить наличные расчеты за любые виды работ с работниками исполнителя, минуя кассу исполнителя или уполномоченного им лица.

5.13 По приглашению исполнителя присутствовать при составлении и подписании актов и других документов по вопросам, регламентируемым договором (включая приемку представителем собственников у исполнителя работ по ремонту общего имущества), подписывать указанные акты и иные документы с письменным указанием возражений, если таковые имеются.

5.14 Не менее, чем за пять суток, через представителя собственников или лично оповещать исполнителя о проведении всех собраний, обеспечивать представителям исполнителя возможность участия в собраниях, по просьбе исполнителя предоставлять ему заверенную копию протокола собрания.

5.15 Принимать меры по недопущению проникновения в дом (включая придомовую территорию) посторонних лиц, включая работников любых организаций (кроме органов безопасности и правопорядка, исполнителя и организаций, работающих в порядке, определенном договором), в том числе

монтажных предприятий по размещению рекламоносителей, информационных щитов, объектов связи и информатики, а также рубщиков зеленых насаждений, незамедлительно сообщать исполнителю и представителю собственников о появлении таких лиц.

5.16 Пользователи не обеспечивающие выполнение требований договора несут материальную и иную ответственность перед исполнителем и третьими лицами за убытки наступившие в следствии невыполнения выше указанных обязательств.

6. Права заказчика

6.1 Получать от исполнителя своевременные и качественные работы по содержанию

(техническому обслуживанию) и ремонту общего имущества в объеме и сроки, установленные договором.

6.2 Путем проведения общего собрания собственников помещений в доме избрать представителя собственников помещений, уполномоченного представлять интересы собственников по вопросам, связанным с исполнением договора (в тексте договора - представитель собственников), передав ему, часть полномочий во взаимоотношениях с исполнителем и третьими лицами в рамках договора, а также обязанность хранить принадлежащий заказчику экземпляр договора в случае, если договор подписывается путем подписания одного документа всеми или большинством собственников помещений.

6.3 Через представителя собственников участвовать в планировании исполнителем работ в пределах, определенных договором. Контролировать и осуществлять приемку работ от исполнителя в согласованных сторонами формах и сроки лично либо через представителя собственников.

Собственники помещения имеют право от ответственных лиц исполнителя с момента даты обращения, но не позднее, чем пять рабочих дней, получать информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ; проверять объемы и качество, в том числе с проведением за собственный счет соответствующей экспертизы; требовать устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их исполнения.

Управляющая компания отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержания общего имущества в соответствии с законодательством.

6.4 Через представителя собственников согласовывать кандидатуры работников исполнителя непосредственно обслуживающих дом (слесаря по обслуживанию и ремонту сантехнических систем, дворника, уборщицы) при их приемке на работу и увольнении.

6.5 Поручить исполнителю за дополнительную плату осуществление дополнительных работ, не указанных в договоре, включая приобретение по заявкам заказчика деталей и материалов, необходимых при выполнении платных услуг.

6.6 Знакомиться в рабочее время (кроме общевыходных дней недели) в помещении исполнителя с учредительными документами исполнителя, техническим паспортом и иной технической документацией на дом.

6.7 В случаях, когда оплата коммунальных и иных услуг производится по единой квитанции исполнителя, требовать от исполнителя перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных и иных услуг (при их расчете исходя из нормативов потребления, без применения приборов учета) за период временного отсутствия (на срок более пяти суток) одного, нескольких или всех пользователей помещения, находящегося во владении заказчика, при условии своевременного предоставления исполнителю подлинников подтверждающих отсутствие, предусмотренных законодательством и договором.

6.8 Требовать от исполнителя перерасчета платежей за неоказание либо некачественное (включая несвоевременное или неполное) оказание услуг и производство работ, предусмотренных правовыми актами и договором, при наличии соответствующего акта и вины исполнителя.

6.9 Через представителя собственников требовать и получать от исполнителя не реже одного раза в календарном году письменный отчет о выполненных работах по содержанию (техническому обслуживанию) и ремонту дома и расходовании полученных от заказчика средств в пределах, определенных договором.

6.10 На основании соответствующего решения собрания расторгнуть договор в одностороннем порядке в случаях не преступления исполнителя к работе в течение недели от указанного в договоре срока вступления договора в силу, неисполнения или систематического некачественного исполнения им обязательств по договору, что установлено не менее, чем тремя двухсторонними актами, либо непредставления представителю собственников в течение трех месяцев подряд актов, предупредив исполнителя в письменной форме не менее, чем за два месяца и оплатив фактически выполненные работы по договору.

6.11 Осуществлять иные права, предусмотренные для заказчика правовыми актами и договором.

6.12 Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору) помещения в случае сдачи его в наем аренду.

7. Права исполнителя

7.1 В пределах полномочий, определенных правовыми актами и договором, принимать оперативные решения о порядке, способах, условиях осуществления работ по договору и численности необходимого для этого персонала (если только это не ведет к изменению размера платы за работу исполнителя), кроме статьи «текущий ремонт», в которую изменения могут вноситься только по соглашению сторон путем составления соответствующего акта.

7.2 Привлекать субподрядчиков для выполнения возложенных на исполнителя по договору работ без изменения размера платы для заказчика,

осуществляя при этом контроль качества их работ с представителем собственников жилья.

7.3 Получать средства в счет возмещения расходов по предоставлению льгот, компенсаций, субсидий и иных выплат и преимуществ для отдельных категорий граждан (далее - льготы), установленных правовыми актами и договором.

7.4 Через своих представителей принимать участие во всех собраниях. В соответствии с п.2 ч.2 ст.6 Федерального закона №152-ФЗ, получать и обрабатывать персональные данные собственников и иных пользователей помещений в доме, включая данные о принадлежащих им помещениях.

7.5 С предварительным устным предупреждением заказчика в согласованное время в присутствии заказчика или уполномоченного им лица осуществлять осмотр находящихся во владении заказчика помещений с целью проверки состояния и работоспособности проходящих через эти помещения общедомовых систем и оборудования (стояков, вентканалов и т.п.), снятия показаний приборов учета ресурсов, а также проверки соблюдения условий договора заказчиком, включая проверку соответствия представленных заказчиком сведений о количестве проживающих в помещении лиц.

7.6 По поручению заказчика или по собственной инициативе определять необходимость выполнения работ по ремонту дома и вносить предложения собственникам помещений в доме путем размещения информации в местах общего пользования в многоквартирном доме.

7.7 Вносить заказчику через представителя собственников предложения по эффективному использованию нежилых помещений в доме и (или) придомовой территории с целью привлечения дополнительных финансовых средств с распределением этих средств по дополнительному соглашению с заказчиком.

7.8 Взыскивать с заказчика в установленном законодательством и договором порядке задолженность по оплате работ исполнителя по договору.

7.9 Принимать меры по привлечению к ответственности поставщиков услуг и иных лиц, виновных в причинении вреда (убытков) собственнику, иному пользователю помещения в доме и (или) его имуществу на основании доверенности, выданной лицом, которому (имуществу которого) причинен вред (убытки).

7.10 В одностороннем порядке расторгнуть договор с заказчиком при неисполнении последним обязательств по договору, предупредив заказчика в письменной форме не менее чем за два месяца.

7.11 Осуществлять иные права, предусмотренные для исполнителя правовыми актами и договором.

8. Расчеты по договору.

8.1 Заказчик производит оплату исполнителю в рамках договора за содержание, включая организацию вывоза твердых бытовых отходов, и ремонт дома, а также иные работы, предусмотренные законодательством и (или) договором. По решению исполнителя заказчик производит также по единой расчетной квитанции оплату всех или отдельных коммунальных и иных необходимых заказчику услуг. Во всех случаях оплата работ по содержанию и ремонту помещений и иного имущества, не относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме (включая квартиры, санитарно-техническое и иное оборудование и инвентарь (раковины, ванны, унитазы, бачки, краны и т.п.), осуществляется вне рамок договора за счет средств владельца данного имущества.

Расчет годовой платы за работы исполнителя для конкретного собственника производится путем деления стоимости всех работ исполнителя в доме за год (цены договора) на общее количество квадратных метров общей площади помещений собственников в доме (выводится стоимость работ исполнителя на один квадратный метр) с последующим умножением на количество квадратных метров общей площади принадлежащего данному собственнику помещения.

8.2 Размер оплаты всех работ исполнителя по договору с ежемесячной разбивкой

определяется ежегодно собранием (если только собрание не поручило это представителю собственников или группе лиц) по предложению исполнителя.

В случае, если дополнительное изменение в размер оплаты необходимо внести в течение календарного года, такое изменение может быть осуществлено фактически не ранее, чем через один месяц после принятия соответствующего решения собранием.

8.3 Плата за коммунальные услуги производится по тарифам, устанавливаемым уполномоченными законодательством органами либо договором заказчика с соответствующим поставщиком коммунальных услуг.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается для заказчика в соответствии с федеральным законодательством исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном законодательством, муниципальными правовыми актами в установленном порядке.

8.4 Расчетный период для оплаты работ исполнителя устанавливается в один календарный месяц. Каждый из пользователей - физических лиц оплачивает исполнителю до 10 числа месяца, следующего за расчетным, средства в размерах, определенных договором (в зависимости от решения собрания ежемесячно равномерно либо в разных размерах), юридические лица оплачивают данные работы исполнителя путем предоплаты до 14 числа текущего месяца включительно. Собственник помещения несет ответственность (включая материальную) за полноту и своевременность внесения оплаты всеми пользователями данного помещения.

8.5 Обязанности заказчика по оплате работ исполнителя возникают с даты вступления в

силу договора (включительно) и прекращаются исполнением обязательств, период начисления этой платы ограничивается датой прекращения действия договора (включительно).

8.6 Оплата за любые работы исполнителя производится на основании квитанции (для юридических лиц - счета-фактуры), формы и содержание которых определяет исполнитель. Изготовление платежных документов входит в стоимость работ исполнителя, исполнитель вправе размещать на платежных документах дополнительную информацию, в том числе рекламного характера. Оплата производится только по квитанции и на счет (либо в кассу) исполнителя, если только стороны в письменной форме не приняли иной порядок оплаты.

Любая из сторон имеет право потребовать от другой стороны составления и подписания акта сверки расчетов по договору один раз в течение календарного года.

8.7 За просрочку оплаты средств исполнителю заказчик уплачивает исполнителю пени в размерах, определенных федеральным законодательством, за период с 11 числа месяца, следующего за расчетным, по день фактической выплаты всей суммы задолженности включительно.

Исполнитель вправе принимать в полном объеме предусмотренные федеральным, областным законодательством, органами местного самоуправления и договором меры к взысканию задолженности в случае просрочки заказчиком оплаты работ исполнителя по договору, в том числе отключение помещения должника от коммунальных услуг при наличии долга свыше трех месяцев в порядке, определенном законодательством.

8.8 Неиспользование собственниками и (или) другими пользователями помещения (а равно отказ заказчика от пользования всем либо частью общего имущества в многоквартирном доме) не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт дома за этот период (а равно внесения ее в неполном объеме).

8.9 Работы не могут считаться не выполненными, если заказчиком (а в отношении общего имущества - представителем собственников) подписан акт приемки работ либо заказчик (представитель собственников) в течение пяти суток с момента получения от исполнителя акта не представил исполнителю письменные возражения по акту. Стороны согласны, что окончательное и обязательное для сторон решение по всем спорам относительно подписания актов о приемке работ принимается контрольно-наблюдательным советом, состав которого утверждается приказом исполнителя и решением общего собрания представителей собственников помещений управляемых и обслуживаемых исполнителем домов, причем не менее половины списочного состава совета составляют представители собственников помещений.

Акты составляются ежемесячно, а акты по приемке работ также по обращению любой из сторон - по итогам выполнения конкретных работ

(установки дверей, ремонта конструктивных элементов здания, завоза песка, восстановления остекления и т.п.), при этом в случае хищения, порчи (выхода из строя по причине неправильной эксплуатации либо намеренного (неосторожного) повреждения) ранее истечения нормативных сроков использования без наличия вины исполнителя, замена либо ремонт имущества осуществляются по письменному обращению заказчика (представителя собственников) за дополнительную плату.

8.10 Все льготы, установленные федеральными и областными правовыми актами и договором, сохраняются на весь период действия соответствующих правовых актов и договора, даже в случае отсутствия своевременных бюджетных компенсаций исполнителю. Исполнитель самостоятельно решает вопросы, связанные с получением бюджетных средств на компенсацию ему убытков, возникших в связи с предоставлением заказчику указанных льгот.

8.11 Льготы, компенсации, субсидии всех видов предоставляются жильцам дома только после предоставления исполнителю подлинников документов, оформленных в установленном законодательством порядке, и их копий (копии остаются у исполнителя).

8.12 Исполнитель обязан заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями

(при согласии последних), вести учет и своевременно оплачивать поставщикам услуг за счет средств заказчика коммунальные и иные услуги а на насосы и иное силовое оборудование, холодная вода для промывки системы отопления, полива придомовой территории, заливки льда на хоккейной коробке и т.п.). Оплата производится после подтверждения обоснованности представляемых поставщиками расчетов объемов и стоимости услуг, при этом заказчик имеет право знакомиться с данными документами. Стоимость коммунальных услуг, используемых для общедомовых нужд, учитывается в затратах на содержание и текущий ремонт общего имущества, если только уполномоченный законодательством орган государственной власти (местного самоуправления) или соответствующая ресурсоснабжающая организация не приняли иной порядок расчетов.

8.13 В целях привлечения дополнительных средств исполнитель вправе после письменного согласования с представителем собственников от имени собственников помещений в доме (без проведения дополнительного собрания) заключать договоры о размещении на кровле, наружных стенах, в подъездах, на придомовой территории и в(на) других объектах общей собственности собственников помещений в доме рекламоносителей, сооружений сетей связи и информатики (Интернет, оптико-волоконная связь и т.п.), сдаче помещений в доме в аренду (пользование) и подписывать с этой целью любые документы в уполномоченных органах государственной власти и местного самоуправления, организациях, судах, а там, где обязательно необходимы личные подписи, личное представительство и (или) личная реализация иных полномочий собственников помещений -

представителю собственников единолично от имени всех собственников без проведения дополнительно собрания. 80% от фактически полученной за месяц суммы дополнительных доходов размещаются на финансово-лицевом счете дома и расходуются по обоюдному согласованию представителя собственников и исполнителя, при этом в случае разногласий решающим является поручение заказчика, а 20% от указанной суммы остаются в собственности исполнителя и расходуются им по собственному усмотрению. Заказчик делегирует исполнителю право после письменного согласования с представителем собственников от имени собственников помещений в доме (без проведения дополнительного собрания) заключать (перезаключать, в том числе с изменением субподрядчика с учетом требований пункта 6.2. договора), договоры на оборудование всего или части дома домофоном, видеокамерой, охранными или охранно-пожарными устройствами, приемными телеантеннами за счет средств заказчика, а также без взимания средств с заказчика - аналогичные действия в отношении рекламоносителей, сетей связи и информатики (Интернет, оптоволоконная связь), в том случае, если к моменту заключения договора такие объекты уже имелись на правовых основаниях или без на (в) многоквартирном доме.

8.14 В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ, не предусмотренных договором, в отношении общего имущества (в том числе капитального ремонта дома) собственники помещений в доме определяют на собрании объем и согласовывают с исполнителем сроки проведения этих работ и размер дополнительной оплаты (если данные виды работ не предусмотрены в прейскуранте исполнителя) за их проведение. Оплата данных работ осуществляется на основании дополнительной квитанции, выставляемой исполнителем, по соглашению сторон может быть составлен отдельный договор. Исполнитель имеет право приступить к выполнению дополнительных работ только после полной оплаты этих работ, а если в оговоренный собранием срок оплата не произведена - произвести перерасчет оплаченных заказчиком средств в счет оплаты предусмотренных договором работ за следующий платежный период (в этом случае дополнительные работы не производятся).

8.15 В случае возникновения необходимости проведения исполнителем дополнительных работ связанных с ликвидацией последствий аварий и иных техногенных ситуаций, вызванных неправомерными действиями заказчика, невыполнением обязанностей, возложенных на заказчика законодательством и (или) договором, заказчик обязан оплатить указанные работы за счет собственных средств на основании отдельной квитанции, направляемой исполнителем.

8.16 Управляющая компания при расчете заработных плат работников непосредственно обслуживающих дом (слесарь по ремонту сантехнического

оборудования, дворника, уборщицы) на следующий год обязана согласовывать их с представителем собственников помещений(за 30 дней до конца текущего года).

8.17 Структура распределения денежных средств за содержание и ремонт дома по обязательным статьям составляет пропорции от полученных средств от жильцов дома:

А) Текущий ремонт – 16%.

Б) Содержание – 64%, в том числе содержание придомовой территории – 10%.

В) Административные расходы – 20%.

9. Ответственность Сторон

9.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

9.2 В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления услуг по настоящему договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая компания обязана уплатить собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив сумму в размере неустойки на счет, указанный собственником. По желанию собственника неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

9.3 В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по обслуживанию многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего договора, собственник обязан уплатить управляющей компании пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

9.4 При выявлении управляющей компании факта проживания в жилом помещении собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за услуги обслуживающая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с собственника реального ущерба.

9.5 Управляющей компании несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

10. Осуществление контроля за выполнением управляющей компании ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора.

10.1 Контроль над деятельностью обслуживающей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется представителем собственников помещения и доверенными представителем лицами в соответствии с их полномочиями.

10.2 Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц обслуживающей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- получением ежемесячного акта по приемке выполненных работ за 1 месяц, с указанием стоимости работ и материалов и указанием зарплат персонала обслуживающей организацией обслуживающей непосредственно дом(уборщица, дворник, слесарь)
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию обслуживающей организации на обращения представителя собственников с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) обслуживающей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

10.3 В случаях нарушения условий договора по требованию любой из сторон договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по обслуживанию многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий договора;

-неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания управляющей компанией или собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу стороны подписывают дефектную ведомость.

10.4 Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей управляющей компании (обязательно), собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель управляющей компании не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

10.5 Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя)); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

10.6 Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

10.7 Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

11. Порядок изменения и расторжения Договора

11.1 Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

11.2 В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей компании, о чем управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе управляющей компании, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые управляющая компания не отвечает.

11.3 По соглашению Сторон.

11.4 В судебном порядке.

11.5 В случае смерти Собственника - со дня смерти.

11.6 В случае ликвидации управляющей компании.

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

11.8 По обстоятельствам непреодолимой силы.

11.9 При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.10 Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в настоящем договоре.

11.11 В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

11.12 Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между управляющей компанией и Собственником.

11.13 Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных обслуживающей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

11.14 В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

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

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

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

13. Срок действия Договора

13.1 Договор заключен на 1 год и вступает в действие с 01 января 2015 года.

13.2 При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится по месту нахождения управляющей организации, второй экземпляр хранится у Собственника (представителя собственника). Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на листах и содержит приложений.

Собственники:
Решение б/н от 21 марта 2015г.

Усольцев И.Ю. Усольцев



П.П. Белобородов

Состав общего имущества многоквартирного дома

Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома Багратиона ,27 _____;
- б) номер технического паспорта _____;
- в) серия, тип постройки панельный _____;
- г) год постройки 1967 _____;
- д) этажность 5 _____;
- е) количество квартир 80 _____;
- ж) общая площадь многоквартирного дома 3485,2 _____ кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений 2362,0 _____ кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта _____;
- м) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м;
- н) кадастровый номер земельного участка _____.

Наименование элемента общего имущества	Параметры
I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования	
Помещения общего пользования	Количество шт.
Межквартирные лестничные площадки	Количество 20 шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей 36 шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: нет - лифтовых шахт нет _____ шт.
Коридоры	Количество _____ шт.
Технические этажи	Площадь _____ м ²
Технические	Площадь 880.9 м ²

подвалы	Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. Системы ХГВС, теплоснабжения, электроснабжения
Кровля	Вид кровли __2-х скатная (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли шифер____ Площадь кровли _1057 м ²
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования 8 _____ шт. из них : - деревянных 4 _____ шт.; - металлических 4 _____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в местах общего пользования 20 шт.
Лифты и лифтовое оборудование	Количество нет _____ шт. В том числе: Грузовых _____ шт.
Мусоропровод	Количество нет _____ шт. Количество загрузочных устройств _____ шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов нет _____ шт. Количество водосточных труб ___ шт. _____ м
Светильники в местах общего пользования	Количество 24 шт.
Сети теплоснабжения	Материал труб: Сталь ду80мм 60 п.м. Сталь ду50 мм 186 п.м. Сталь ду 32-40 мм 78 п.м. Сталь ду 15-20 мм -820 п.м.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек _____ 10 _____ шт. – вентилей _____ 62 _____ шт. – кранов 78 _____ шт.
Бойлерные (теплообменники)	Количество _____ 1 _____ шт.
Элеваторные узлы	Количество _____ 1 _____ шт.

Радиаторы в местах общего пользования	Количество _____ 4 _____ шт.
Насосы подкачки воды	Количество _____ нет _____ шт. Марка насоса: _____
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении : Материал труб: 1.Сталь 76 мм 16 м Материал труб: 2.Сталь 50 мм 41,5 м Материал труб: 3.Сталь 40 мм 11,5 м Материал труб: 4.Сталь 25 мм 235 м Материал труб 5. Полиэтилен ду50мм 50 м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении: Материал труб: 1.Сталь 76 мм 16 м Материал труб: 2.Сталь 50 мм 41,5 м Материал труб: 3.Сталь 40 мм 11,5 м Материал труб: 4.Сталь 25 мм 235 м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек _____ 3 шт. – вентилей _____ 24 _____ шт. – кранов _____ 20 _____ шт.
Трубы газоснабжения	Протяженность _____ 112 _____ м.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: _счетчик электроснабжения
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении: Материал труб: Полиэтилен 110 мм – 48 п.м.

	Полиэтилен 160 мм – 60 п.м.
Иное оборудование	Указать наименование
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома	
Общая площадь	Земельного участка 2865 га, в том числе: - застройка 891 га, - асфальт 469 га, - грунт 1408 га, - газон 99 га
Зеленые насаждения	Деревья 20 шт., кустарники 10 шт.
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы 4 _____ (есть/нет), если есть, перечислить _____; Ограждения _____ м Скамейки 5 _____ шт.; Столы _____ шт.
Ливневая сеть	Люки нет _____ шт. Приемные колодцы нет _____ шт, Ливневая канализация: Тип _____ Материал _____ Протяженность _____ м
Иные строения	

Собственники: решение собственников помещений от 21 марта 2015 г. по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании. Управляющая организация:

Полномочный представитель собственников

Сергей Геннадьевич



/П.П.Белобородов/

Сергей Геннадьевич
29

ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ

выполнения работ, оказания услуг, использованные для расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

№ п/п	Наименование работ, услуг	Периодичность
	Содержание и ремонт жилого помещения, в том числе:	
1	управление многоквартирным домом:	
1.1	организация работ по содержанию и ремонту общего имущества	Постоянно
1.2	организация работ по предоставлению коммунальных услуг	Постоянно
2	содержание общего имущества многоквартирного дома:	
2.1	содержание помещений общего пользования, в том числе:	
2.1.1	уборка помещений общего пользования:	
	подметание полов в помещениях общего пользования	2 раза месяц
	влажная уборка полов в помещениях общего пользования	2 раза в месяц
	уборка чердачного и подвального помещения	1 раз в год
2.1.2	дератизация, дезинсекция	дератизация - 6 раз в год, дезинсекция - 2 раза в год
2.1.3	вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно
2.1.4	вывоз крупногабаритного мусора	1 раз в неделю
2.1.5	организация мест для накопления ртутьсодержащих ламп	Постоянно
2.1.6	уборка мусоропроводов	Ежедневно
2.2	уборка земельного участка, в том числе:	
2.2.1	уборка земельного участка:	
	подметание территории с усовершенствованным покрытием, уборка мусора с газона, территорий без покрытий в летний	1 раз в двое суток

	период	
	подметание территории с усовершенствованным покрытием в дни без снегопада в зимний период	1 раз в двое суток в дни без снегопада
	подметание свежесвыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
	сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	через 3 часа во время снегопада
	очистка урн	1 раз в сутки
2.2.2	уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
2.2.3	уход за зелеными насаждениями:	Постоянно
	подрезка деревьев и кустов	1 раз в год
	выкашивание газонов	2 раза в год
2.3	техническое обслуживание, в том числе:	
2.3.1	проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в инженерных системах:	
	осмотр и устранение незначительных неисправностей в системе электроснабжения	1 раз в год
	замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в три года
	осмотр и устранение незначительных неисправностей в системе отопления	1 раз в год
	осмотр и устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения, водоотведения	1 раз в год
	осмотр системы вентиляции	1 раз в год
	замена ламп в местах общего пользования	1 раз в два года
2.3.2	аварийное обслуживание	постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения

техническое обслуживание внутридомового газового оборудования

		техобслуживание газопровода - 1 раз в три года, техобслуживание плит - 1 раз в три года, по истечении срока службы плиты - 1 раз в год, аварийное обслуживание - постоянно
2.3.4	комплексное обслуживание лифтов	осмотры - ежедневно, техобслуживание - ежемесячно, аварийное обслуживание - постоянно
2.3.5	обслуживание общедомовых приборов учета	1 раз в месяц
2.4	подготовка дома к сезонной эксплуатации, в том числе:	
2.4.1	расконсервация и ремонт поливочной системы, консервация системы отопления, ремонт просевшей отмостки	1 раз в год
2.4.2	замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	1 раз в год
2.4.3	ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и укрепление входных дверей	1 раз в год
	восстановление разрушенной теплоизоляции	1 раз в год
	промывка, испытание, проверка системы отопления	1 раз в год
	прочистка засоренных вентканалов	1 раз в год
	консервация поливочных систем	1 раз в год
	проверка и ремонт продухов	1 раз в год
	смена дверных петель, угольников, ручек	1 раз в год
3	проведение текущего ремонта конструктивных элементов зданий и внутридомового инженерного оборудования	в течение года


31

Приложение №3 к договору
управления многоквартирным домом
от 01 апреля 2015 г.

Годовой отчет о доходах и расходах
по содержанию и ремонту МКД

Адрес МКД:	
Площадь жилых помещений, кв. м.	
Площадь нежилых помещений, кв. м.	
ДОХОДЫ, руб.	
Начисление за "Содержание и текущий ремонт"	
Перерасчет	
Фактическое поступление средств от населения за "Содержание и текущий ремонт"	
Процент сбора населения, %	
РАСХОДЫ, руб. в том числе:	
Управление многоквартирным домом	
Содержание общего имущества и текущий ремонт, в том числе:	
Фонд оплаты труда уборщика производственных помещений/клининг	
Отчисления от ФОТ 20,2%	
Фонд оплаты труда дворника, подсобного рабочего	
Отчисления от ФОТ 20,2%	
Фонд оплаты труда монтажника ВСТС, мастера, плотника, сторожа, кровельщика, электромонтера, рабочего вентиляции	
Отчисления от ФОТ 20,2%	
Фонд оплаты труда электрогазосварщика, водителя легкового автомобиля с газосваркой	
Отчисления от ФОТ 20,2%	
Аварийное обслуживание	
Фонд оплаты труда оператора диспетчерской службы, дежурного монтажника ВСТС	
Отчисления от ФОТ 20,2%	
Материалы, спецодежда, инструмент	
ВДГО	
Комплексное обслуживание лифтов	
ТБО	
Вывоз крупногабаритного мусора	
Фонд оплаты труда водителя грузового автомобиля, грузчика	
Отчисления от ФОТ 20,2%	
Затраты на грузовой автомобиль, запчасти, ГСМ	
Обслуживание общедомовых приборов учета	
Услуги (дератизация, дезинсекция, автоуслуги и пр. услуги)	
Утилизация ртутьсодержащих ламп	
Прочее:	
Единый налог на УСНО	

ПРОШНО, ПР...
на За (Три...)

