

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Омск

« 1 » мая 2011г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищник-2 «Амурский», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Пушкиной Натальи Валериевны, действующей на основании Устава с одной стороны, и Малюженко В.А., проживающим(ей) по адресу: город Омск, улица Багратиона, дом № 216, квартира № 74, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, указанного в протоколе от « 1 » мая 2011г. № ___ и хранящегося по адресу: 644086, город Омск, улица 21-я Амурская, дом 24 (Место нахождения ООО УК «Жилищник-2 «Амурский»).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Омска.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: ул. Багратиона, дом № 216, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Коммунальные услуги Собственникам помещений многоквартирного дома предоставляют ресурсоснабжающие организации по публичным договорам.

2.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-

эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями 3 и 4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме/определенные по результатам открытого конкурса (ненужное зачеркнуть).

3.1.4. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом и другие услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация обеспечивает начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника.

3.1.5. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты им оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.6. Требовать платы от Собственника с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

3.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации/заказчика-застройщика (ненужное зачеркнуть), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.8. 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.

3.1.9. 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.

3.1.10. 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 организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы пропорционально его доле в управлении Многоквартирным домом, содержании и текущем ремонте общего имущества, и за иные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на услуги и размера платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.12. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца.

3.1.13. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.14. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.16. По требованию Собственника производить сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и иные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.17. Представлять Собственнику отчет по форме, указанной в Приложении №6 к настоящему договору, о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.18. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.19. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.20. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.21. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.1.22. 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 организации 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.

3.1.23. Выполнять следующую работу самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц:

- ведение финансово-лицевых счетов, начисление, сбор, расщепление, и перерасчет платежей за работы и услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества;

- вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора;

- содержание и ремонт лифтов (при их наличии);

- взыскание задолженности за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, делопроизводство;

По поручению Собственников выполнять следующие мероприятия:

- проведение дератизации и дезинфекции по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах;

- исполнение иных обязанностей, принятых на себя по настоящему договору управляющей организацией, а также по поручению Собственников.

3.1.24. Своевременно информировать через объявление на подъездах многоквартирного дома:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3 календарных дней до даты работ.

3.1.25. По решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома передавать в возмездное пользование (по соответствующим договорам) общее имущество многоквартирного дома, либо его часть (подвальные, чердачные и иные помещения, земельный участок, а также их части, части крыш, внешние стены дома и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества в следующем порядке: 70% поступивших денежных средств расходуются на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома либо по усмотрению управляющей организации на создание резерва денежных средств для финансирования непредвиденных работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, а 30% денежных средств причитаются управляющей организации и используются ею в качестве вознаграждения.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.2. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.2.3. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.4. Представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома в организациях, оказывающих коммунальные и иные услуги собственникам помещений многоквартирного дома, при проведении указанными организациями ремонтных, профилактических и иных мероприятий в отношении коммуникаций, помещений многоквартирного дома, а также в любых других случаях; подписывать и получать любые документы, связанные с реализацией данного права.

3.2.5. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений многоквартирного дома для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.6. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников и имуществом предприятий поставщиков коммунальных услуг.

3.2.7. При аварийных ситуациях приостанавливать подачу в дом либо в некоторые помещения всех или отдельных коммунальных и иных услуг.

3.2.8. Требовать от собственников помещений в многоквартирном доме предоставления копий документов (свидетельство о регистрации права собственности, договор социального найма и т.д.), подтверждающих право пользования помещением.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и иные услуги по договору с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящиеся к Собственнику зачеркнуть):

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя

(наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим договором.

3.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.17 настоящего Договора.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению. На момент заключения настоящего договора размер платы за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме установлен в размере 9,46 рублей с 1 (одного) квадратного метра общей площади помещения собственника.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по управлению Многоквартирным домом;

- стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в приложениях 2, 3, 4 к настоящему Договору;

4.3. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и иные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании выставляемых платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем

пункте, плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.5. Собственники вносят плату за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе на счет № _____ в

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

4.6. Форма платежных документов, направляемых собственникам помещений в многоквартирном доме, определяется управляющей организацией самостоятельно.

4.7. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за иные услуги.

4.8. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.9. 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.

4.10. Решение о проведении капитального ремонта принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти города Омска.

4.11. Решение о проведении капитального ремонта определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация 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.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению 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 организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей 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);
- 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 в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей 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.

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению 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 организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения

акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (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 организации 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.

6.4. 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).

6.5. 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.

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

7. Порядок изменения и расторжения Договора

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

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации 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 организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. 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.

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

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

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

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

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

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. Форс-мажор

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в действие с 01.05.2011 года.


10.2. 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 23 листах и содержит 7 приложений.

Приложения:

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома на 3 л.
2. Перечень услуг по управлению Многоквартирным домом на 1 л.
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на 2 л.
4. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 2 л.
5. Порядок проведения осмотров общего имущества многоквартирного дома на 1 л.
6. Перечень платных услуг на 1 л.
7. Форма годового отчета на 1 л.

11. Реквизиты Сторон

<p>Собственник (представитель собственника)</p> <p><i>с дополнительными соглашениями</i></p> <p><u>Малоченко В.А.</u> Ф.И.О.</p> <p><i>В. Малоч</i></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищник-2 «Амурский» 644086, г. Омск, ул. 21-я Амурская, 24</p> <p>ОГРН 11155430007282, ИНН 5503226476</p> <p></p> <p>Директор <u>Н.В. Пушкина /</u></p>
---	---

Настоящий договор утвержден общим собранием Собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Омск, ул. Багратиона дом № 216 (Протокол № от « 1 » мая 2011 года).

Настоящий договор считается заключенным « 01 » 05 2011 года, поскольку к данному сроку условия договора подписали собственники помещений общей площадью 558,1 квадратных метров из общей площади помещений в доме 3189,8 квадратных метров, то есть больше половины.

Представителем собственников помещений в многоквартирном доме избран(а) Малоченко Валентина Андреевна - собственник квартиры № 74 в доме № 216 (фамилия, имя, отчество) по улице Багратиона.

Состав общего имущества многоквартирного дома

Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома – ул. _____ дом № _____;
 б) номер технического паспорта БТИ _____;
 в) серия, тип постройки _____;
 г) год постройки – _____ г.;
 д) этажность - _____;
 е) количество квартир – _____;
 ж) общая площадь многоквартирного дома – _____ кв. м;
 з) общая площадь жилых помещений – _____ 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 _____ шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей _____ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт _____ шт.
Коридоры	Количество _____ шт.
Технические этажи	Площадь _____ м ² Материал пола _____
Технические подвалы	Площадь – _____ м ² Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. _____ 2. _____ 3. _____ Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____ 2. _____ 3. _____
Кровля	Вид кровли _____ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли – _____ Площадь кровли – _____ м ²

Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - _____ шт., из них: - деревянных - _____ шт.; - металлических - _____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в местах общего пользования _____ шт.
Лифты и лифтовое оборудование	Количество _____ шт. В том числе: Грузовых _____ шт.
Мусоропровод	Количество _____ шт. Количество загрузочных устройств _____ шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов _____ шт. Количество водосточных труб _____ шт. _____ м
Светильники в местах общего пользования	Количество _____ шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении: Материал труб: _____ 1. _____ мм _____ м Материал труб: _____ 2. _____ мм _____ м
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек _____ шт. – вентилей _____ шт. – кранов _____ шт.
Бойлерные (теплообменники)	Количество _____ шт. типа _____
Элеваторные узлы	Количество _____ шт.
Радиаторы в местах общего пользования	Количество _____ шт.
Насосы подкачки воды	Количество _____ шт. Марка насоса: _____
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении: Материал труб: _____ 1. _____ мм _____ м Материал труб: _____ 2. _____ мм _____ м Материал труб: _____ 3. _____ мм _____ м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении: Материал труб: _____ 1. _____ мм _____ м Материал труб: _____ 2. _____ мм _____ м Материал труб: _____ 3. _____ мм _____ м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек _____ шт. – вентилей _____ шт. – кранов _____ шт.

Трубы газоснабжения	Протяженность _____ м.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: _____
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении: Материал труб: _____ 1. _____ мм _____ м Материал труб: _____ 2. _____ мм _____ м Материал труб: _____ 3. _____ мм _____ м
Иное оборудование	Указать наименование
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома	
Общая площадь	Земельного участка _____ га, в том числе: - застройка _____ га, - асфальт _____ га, - грунт _____ га, - газон _____ га
Зеленые насаждения	Деревья _____ шт., кустарники _____ шт.
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть, перечислить _____; Ограждения _____ м Скамейки _____ шт.; Столы _____ шт.
Ливневая сеть	Люки _____ шт. Приемные колодцы _____ шт, Ливневая канализация: Тип _____ Материал _____ Протяженность _____ м
Иные строения	1. 2. 3.

Перечень услуг по управлению Многоквартирным домом

Перечень услуг
1. Ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями. Осуществление контроля за качеством выполненных работ.
3. Начисление и сбор платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
4. Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
5. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок.
6. Осуществление иной деятельности по управлению многоквартирным домом в целях обеспечения безопасных и комфортных условий проживания собственников и иных лиц в таком доме и выполнения условий договора управления.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме

1. Организация внутреннего и наружного технического контроля за общим имуществом многоквартирного дома. Обеспечение функционирования всех общедомовых инженерных систем и общедомового оборудования (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, а также электрооборудования, электрических сетей) в пределах финансирования, поступающего от «Заказчиков», а также в соответствии с установленными Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

2. Техническое обслуживание Общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку общедомового инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений Общего имущества многоквартирного дом, планово-предупредительные ремонты общедомовых сетей, подготовку к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовой территории.

3. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а). выявление и устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стонов, устранение засоров, произошедших не по вине собственников помещений);

б). устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах электрических устройств;

в). Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр, и очистка грязевиков воздухооборнников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

г). прочистка канализационного лежачка;

д). проверка исправности канализационных вытяжек;

е). проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;

ж). проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

3.1.1. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а). замена разбитых окон, ремонт входной двери в подъезде;

б). ремонт труб внутреннего водостока.

3.1.2. Техническое обслуживание оборудования, находящегося в Помещении Собственника, и относящегося к Общему имуществу многоквартирного дома, с выполнением следующих видов работ:

- устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, произошедших не по вине собственника.

3.1.3. Санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории:

а). влажное подметание лестничных площадок и маршей – 2 раза в неделю;

б). мытье лестничных площадок и маршей - 1 раз в месяц;

в). мытье окон – 2 раза в год;

г). влажная протирка дверей, панелей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, торцов лестничных маршей – 1 раз в 2 месяца;

д). обметание пыли с потолков – 1 раз в 2 месяца;

е). влажная протирка перил, подоконников, крышки ковшей мусоропроводов, почтовых ящиков – 3 раза в месяц.

3.1.3.1. уборка в зимний период:

- а). подметание свежеснеженного снега – 1 раз в сутки;
- б). посыпка территории противоледными материалами – по необходимости;
- в). подметание территории в дни без снега – 1 раз в 2 дня.

3.1.3.2. уборка в теплый период:

- а). подметание территории в дни без осадков – 1 раз в сутки, и в дни с осадками до 2 см. – 1 раз в 2 дня;
- б). уборка газонов – по необходимости;
- в). выкашивание газонов – 3 раза в сезон;
- г). вывоз мусора.

3.2.1. Текущий ремонт многоквартирного дома, его общедомовых инженерных систем и общедомового оборудования производится в соответствии с утвержденным планом.

3.2.2. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с настоящим договором.

3.2.3. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3.2.4. Перечень работ и услуг, указанных в настоящем Приложении может быть изменен по соглашению сторон.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

Вид работ	Наименование объекта проведения работ
1. Устранение деформации, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмосток.	Фундамент
2. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов	Стены и фасад
3. Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	Перекрытие
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей кровли, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	Крыша
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	Оконные и дверные заполнения
6. Усиление, смена, заделка отдельных участков	Межквартирные перегородки
7. Восстановление или замена отдельных участков и элементов	Лестницы, крыльцо, (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей
8. Замена, восстановление отдельных участков	Полы
9. Восстановление и замена отдельных участков системы отопления, водоснабжения, циркуляций холодной воды в трубах	Инженерные сооружения (трубы) в подвалах на стояках и внутри квартир
10. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях
11. Установка, замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем	Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения
12. Установка, замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства
13. Замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности внутренних систем	Внутренняя система вентиляции
14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений, и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников	Внешнее благоустройство

Капитальный ремонт производится периодически в соответствии с установленными требованиями. При капитальном ремонте производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на наиболее долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей многоквартирного дома.

Работы по капитальному ремонту:

- ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению, замене или модернизации элементов здания, перепланировка помещений внутри здания, ремонт кровли и фасада;
- замена системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения;
- работы по утеплению здания и улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство наружных тамбуров, установка приборов учета тепловой энергии, расхода холодной и горячей воды на здание, благоустройство территории с асфальтированием.

Порядок проведения осмотров общего имущества многоквартирного дома

В ходе осмотра общего имущества многоквартирного дома устанавливаются возможные причины возникновения дефектов.

Плановые общие осмотры проводятся два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного периода). В ходе общего осмотра проводится осмотр элементов общего имущества, инженерного оборудования, внешнего благоустройства и т.д.

Осмотр внутри помещения собственника производится по его заявке с составлением акта осмотра.

После ливневых дождей, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации проводятся внеочередные (внеплановые) осмотры.

Результаты проверок отражаются в паспорте готовности объекта к эксплуатации.

Перечень платных услуг

№ п/п	Наименование услуг	Ед.изм.	Примечание
1.	Установка полотенцесушителя	Шт.	
2.	Прочистка и промывка радиаторов на месте	Радиатор	
3.	Снятие крайних секций радиаторов	Секция	
4.	Добавление одной крайней секции радиатора	Секция	
5.	Перегруппировка секций старого радиатора	Секция	
6.	Установка радиаторов без демонтажа	Радиатор	
7.	Ремонт смывного бочка	Прибор	
8.	Регулировка смывного бочка без ремонта	Прибор	
9.	Установка фаянсового унитаза со смывным бочком (без демонтажа)	Шт.	
10.	Прочистка внутренней канализации	м/труб	
11.	Установка ванны чугунной эмалированной (без демонтажа)	Шт.	
12.	Установка фаянсового умывальника с присоединением к системе (без демонтажа)	Шт.	
13.	Установка водоразборных кранов всех типов (без демонтажа)	Шт.	
14.	Установка смесителя с душем (без демонтажа)	Шт.	
15.	Установка сифона для раковины	Шт.	
16.	Установка сифона для ванны	Шт.	
17.	Смена мойки на одно отделение	Прибор	
18.	Смена чугунной эмалированной ванны	Прибор	
19.	Смена фаянсового умывальника	Прибор	
20.	Смена смесителя для кухни	Шт.	
21.	Смена смесителя для ванной с душем	Шт.	
22.	Установка люстры многорожковой в один свет (без демонтажа)	Светильник	
23.	Установка подвесного светильника (без демонтажа)	Подвесной светильник	
24.	Установка выключателя или штепсельной розетки при скрытой электропроводке (без демонтажа)	Шт.	
25.	Установка электрического звонка и кнопки (без демонтажа)	Звонок	
26.	Остекление деревянных оконных переплетов и дверных полотен	Кв.м.	
27.	Смена врезных замков и накладных автоматических замков	Шт.	
28.	Малый ремонт дверных полотен (без снятия с петель)	Полотно	

Форма годового отчета

Доходы	Рублей в месяц	Рублей с начала года
Начисление за содержание и текущий ремонт от населения		
Начисление льгот		
Фактическое поступление средств от арендаторов и собственников нежилых помещений		
Фактическое поступление средств от населения		
Фактическое поступление льгот		
Итого поступило доходов		
Процент сбора населения (%)		
Задолженность населения		
Статьи затрат	Рублей в месяц	Рублей с начала года
1. Содержание и текущий ремонт жилья		
а). Фонд оплаты труда (монтажник, эл. Монтер, сварщик, плотник, кровельщик, токарь, шт. маляр, дворник, уборщица, мусоропроводчик)		
б). Отчисления от фонда оплаты труда		
в). Материалы (по текущему ремонту)		
г). Подряд		
д). Материалы (по содержанию многоквартирного дома)		
е). Прочие (инвентарь, спецодежда, охрана труда)		
2. Уборка мусоропроводов		
3. Содержание дежурных служб, в т.ч. аварийно-ремонтная служба		
4. Транспортные расходы (в т.ч. вывоз крупногабаритного мусора)		
5. Дератизация, дезинсекция		
6. Управление многоквартирным домом (зарплата ИТР, обслуживающего персонала, содержание административных зданий, банковские и почтовые услуги, транспортные расходы, канцелярские товары, арендная плата, приобретение и содержание орг. техники, налог с доходов)		
7. Вывоз ТБО		
8. Комплексное обслуживание лифтов		
9. Обслуживание ВДГО		
ИТОГО расходы по содержанию и текущему ремонту жилья		