

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ**  
**многоквартирным домом по адресу: г. Омск, ул. 21 Амурская д. 7**

«01» февраля 2016г.

г. Омск

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул. 21 Амурская, дом № 7, действующие на основании протокола общего собрания № 4 от 30 декабря 2015г., именуемые в дальнейшем «Собственники», а также «заказчик», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищник-2 «Амурский» в лице директора Белобородова Павла Павловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», а также «исполнитель», с другой стороны, в соответствии со ст. 162 ЖК РФ заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

**1.1.** Настоящий договор заключен по инициативе Собственников, является договором смешанного вида с особым правовым режимом и заключен собственниками помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 7 по ул. 21 Амурская (далее – МКД). Настоящий договор является договором с множественностью лиц (все собственники жилых и нежилых помещений являются второй стороной договора), содержит условия одинаковые для всех собственников жилых и нежилых помещений в МКД, а также иных лиц, проживающих в многоквартирном доме на законных основаниях.

**1.2.** Состав общего имущества, подлежащий содержанию и обслуживанию, указан в Приложении № 1 и утвержден решением общего собрания собственников помещений и включает в себя имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги в соответствии с требованиями действующего законодательства.

**1.3.** С целью соблюдения условий санитарно-эпидемиологического благополучия населения санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах сложившегося фактического землепользования (до формирования земельного участка), которое согласовано с уполномоченным представителем собственников помещений Приложение № 5.

**1.4.** Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием и квартирным (индивидуальным) является:

- строительные конструкции - внутренняя поверхность стен, пола, потолка помещения, оконные заполнения и внешняя входная дверь в квартиру (нежилое помещение) исключая указанные поверхности, оконные заполнения и двери;
- вентиляционные каналы, мусоропроводы с мусорокамерами - полностью;
- система отопления – от границ раздела эксплуатационной ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг, включая входную задвижку, узел управления, розливы и стояки до 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») при его наличии, 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 эксплуатационной 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 (плоскость раструба тройника канализационного стояка), 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 приборов учета электрической энергии в помещении заказчика, исключая указанные входные зажимы;
- система газоснабжения - только при наличии у исполнителя лицензии и участка эксплуатационной ответственности на сетях газоснабжения, в границах этого участка.

Управляющая организация обязуется участвовать в подготовке и совместно с представителем собственников подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников и имуществом исполнителя (управляющей организации), а равно третьих лиц, включая гарантирующих поставщиков и транспортировщиков услуг, другие документы, связанные с техническим взаимодействием гарантирующими поставщиками и транспортировщиками услуг.

**1.5.** Внешняя граница эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием, находящимся на обслуживании Управляющей организации, и наружными инженерными сетями (трубопроводы отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации; электрооборудование), находящимися в собственности (обслуживании) Собственников или иных лиц, устанавливается в соответствии с п. 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

**1.6.** С целью ведения регистрационного учета, а также для формирования платежных документов, собственник помещения дает согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

**1.7.** Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет. Собственник муниципальных помещений переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

**1.8.** Собственники помещений в МКД на своем общем собрании обязаны избрать Совет из числа собственников помещений в МКД и Председателя Совета из числа членов Совета. Председатель Совета – уполномоченное лицо, представляет интересы собственников по настоящему договору. В случае, если собственниками помещений не выбран Председатель и члены Совета или в случае отказа или невозможности исполнения Председателем или членами Советом своих функций по настоящему договору, эти функции могут исполняться любым из собственников (с его согласия и по заявлению) до момента принятия собственниками решения о выборе Председателя и членов Совета.

**1.9.** Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание наряд - задания, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо (председатель Совета). В случае если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов совета многоквартирного дома или одним из собственников в многоквартирном доме. В случае если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

Работы не могут считаться выполненными, если заказчиком (а в отношении и общего имущества - представителем собственников) подписан акт или акт приемки работ, либо заказчик (представитель собственников) в течение пяти суток с момента получения от исполнителя Акта не предъявил исполнителю мотивированные письменные возражения.

**1.10.** В состав работ по содержанию общего имущества входят работы, предусмотренные приложениями № 2, 4, 9 Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также работы, включенные в состав работ по содержанию общего имущества Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

**1.11.** Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

## **2. Предмет договора**

**2.1.** Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется самостоятельно или с привлечением подрядных организаций или физических лиц, имеющих соответствующие разрешения, допуски, сертификаты и т.п., оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, в том числе:

- организовывать и проводить работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах поступивших денежных средств от Собственников;
- осуществлять проверку технического состояния общего имущества МКД путем проведения плановых осмотров;
- осуществлять уборку мест общего пользования (лестничные марши и площадки в подъездах);
- обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД;
- осуществлять уборку придомовой территории;
- осуществлять сбор и вывоз твердых бытовых отходов, для чего заключать договор со специализированной организацией, а также крупногабаритного мусора;
- осуществлять надлежащее содержание и техническую эксплуатацию лифтового оборудования (при наличии), для чего заключать договор со специализированной организацией;
- осуществлять контроль за содержанием внутридомового газового оборудования, для чего заключать договор со специализированной организацией на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (при наличии);
- создать и вести базу данных по лицевым счетам Собственников самостоятельно, либо заключить договор со специализированной организацией, осуществлять выдачу за плату копий из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных

действующим законодательством документов по тарифам, установленным Управляющей организацией и действующим на момент обращения.

- осуществлять сбор документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, вести регистрационный учет и выдавать соответствующие справки за плату; а также иные услуги и работы, связанные с управлением МКД.

**2.2.** Управляющая организация представляет интересы Собственников перед ресурсоснабжающими и иными обслуживающими или специализированными организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

**2.3.** Управляющая организация подготавливает предложения Собственникам по проведению работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также готовит предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

**2.4.** Управляющая организация обеспечивает экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания и текущего ремонта общего имущества МКД.

**2.5.** Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации денежных средств поступивших по ранее заключенному договору; а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации, направляются на текущий ремонт общего имущества.

### **3. Права и обязанности Управляющей организации**

#### **3.1. Управляющая организация вправе:**

**3.1.1.** С учетом предложений Собственников самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, устанавливать очередность и сроки оказания услуг в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших от собственников средств и ее производственных возможностей, климатических условий, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на будущий год.

В пределах полномочий, определенных правовыми актами и договором принимать самостоятельные оперативные решения о порядке, способах, условиях осуществления и работ по договору и численности необходимого для этого персонала, в течение календарного года с учетом поступления средств от заказчика по дому в целом. самостоятельно вносить межстатейные и внутривстатейные изменения в смету расходов на содержание и ремонт дома (если только это не ведет к изменению размера платы за работу исполнителя). При аварийных ситуациях самостоятельно принимать решение о расходовании средств по статье «текущий ремонт» с уведомлением представителя собственников в течение суток. Заказчик не имеет права вмешиваться в хозяйственную деятельность исполнителя.

**3.1.2.** С предварительным устным или письменным (по усмотрению исполнителя) 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.

**3.1.3.** Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в

МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (Госжилстройнадзор, Госпотребнадзор, Ростехнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать собственников. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, по результатам исполнения предписаний составляется акт. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

**3.1.4.** Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников.

**3.1.5.** Оказывать собственникам помещений дополнительные услуги или выполнять другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

**3.1.6.** Провести индексацию платы за содержание и ремонт жилого помещения в одностороннем порядке только при изменении установленного минимального размера оплаты труда в РФ или в субъекте РФ; изменении налогового законодательства; возникновении таких прав в силу закона.

**3.1.7.** На основании решения общего собрания, принятого 2/3 голосов всех собственников помещений многоквартирного дома, заключать договоры с физическими и юридическими лицами на использование общего имущества многоквартирного дома (установка оборудования, размещение рекламных конструкций и т.п.). После уплаты всех налогов, предусмотренных действующим законодательством, доходы от указанной деятельности распределяются в процентном соотношении, установленном в решении общего собрания, но не менее 50 % средств, полученных от использования общего имущества, являются вознаграждением Управляющей организации.

**3.1.8.** Устанавливать факты причинения вреда общему имуществу МКД и имуществу Собственников (нанимателей) с оформлением соответствующих актов.

**3.1.9.** С целью выполнения работ и оказания услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества безвозмездно использовать нежилые (технические) помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений (кровли, крыши, подъезды, подвалы ит.п.). Использование помещений осуществляется исключительно для выполнения работ и оказания услуг (без права сдачи в аренду или заключения других сделок) и может осуществляться Управляющей организацией лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

**3.1.10.** На время проведения регламентных и/или ремонтных и/или аварийных работ ограничить подачу коммунального ресурса без предварительного уведомления собственников на срок до 1 (одного) часа.

**3.1.11.** Приостановить исполнение договора (кроме выполнения аварийных работ) при просрочке заказчиком оплаты по договору более, чем один месяц от последнего срока внесения платы по договору.

## **3.2. Управляющая организация обязана:**

**3.2.1.** Предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД с надлежащим качеством и с соблюдением установленных действующим законодательством правил и норм, ГОСТов, стандартов, а также соблюдением условий настоящего договора. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД определен в Приложении № 2

к настоящему договору, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора. Указанный перечень может быть изменен решением общего собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательными для исполнения предписаниями органов государственного надзора и контроля, с последующим возмещением Собственниками затрат, связанных с исполнением выданных предписаний.

**3.2.2.** Предоставлять в течение 10 рабочих дней по запросам собственников информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работах. Истребуемая информация предоставляется в письменном виде или указывается сайт в сети Интернет, на котором размещена необходимая информация.

**3.2.3.** Организовать ведение индивидуального учета по МКД поступающих средств, оказанных услуг и выполненных работ по содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

**3.2.4.** Предоставлять уполномоченному собственниками лицу – председателю совета дома результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг), необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты для последующего утверждения размера платы на общем собрании собственников помещений.

**3.2.5.** Проинформировать уполномоченное собственниками лицо (председателя совета, при их отсутствии – любого собственника для доведения до сведения всех) об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

**3.2.6.** При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения управляющая организация обязана учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества.

**3.2.7.** Осуществлять прием и рассмотрение в 10-дневный срок обращений и жалоб собственников на действия (бездействия) Управляющей организации и третьих лиц.

**3.2.8.** Предоставить уполномоченному собственниками лицу либо председателю совета дома в первом квартале года, следующего за отчетным, отчет об исполнении условий настоящего договора. Форма годового отчета определена в Приложении № 3 к настоящему договору.

**3.2.9.** По поручению и от имени собственников принимать меры по использованию общего имущества в качестве рекламного носителя. Проводить согласование размещения рекламной продукции в интересах собственников.

**3.2.10.** Составлять комиссионный акт по фактам причинения вреда общему имуществу, а так же имуществу собственников и нанимателей.

**3.2.11.** По решению общего собрания собственников или по предписанию контролирующих государственных органов изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при её отсутствии на момент заключения договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками помещений.

**3.2.12.** Оформлять акт выполненных работ на выполнение работ и оказание услуг. Уполномоченное собственниками лицо (председатель совета или члены совета, а при их отсутствии – любой собственник помещений многоквартирного дома) в 3-х дневный срок подписывает акт выполненных работ и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила подписанный акт выполненных работ и не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

**3.2.13.** Вести учет выполненных работ по содержанию и ремонту дома. Предоставлять Заказчику по его требованию (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). По требованию заказчика знакомить его

в рабочее время в помещении исполнителя с уставом исполнителя, за дополнительную плату изготавливать и заверять своей печатью копии указанных документов на бумажном носителе либо с оплатой только стоимости электронного носителя изготавливать их электронные копии. Без дополнительной платы по собственной инициативе или по поручению представителя собственников составлять дефектные ведомости на неисправности элементов общего имущества, в том числе для целей проведения текущего ремонта дома.

**3.2.14.** Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание в том числе по заявкам Собственников или заключить договор на аварийно-диспетчерское обслуживание.

**3.2.15.** Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;

- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.

**3.2.16.** Истребовать, в том числе и в судебном порядке, у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации техническую и иную документацию на обслуживаемый по настоящему договору многоквартирный дом.

#### **4. Права и обязанности Собственников**

##### **4.1. Собственники имеют право:**

**4.1.1.** Получать от управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и(или) выполненных работах. Управляющая организация истребуемую информацию предоставляет в течение 10 рабочих дней с момента получения запроса в письменном виде или указывает сайт в сети Интернет, на котором размещена необходимая информация.

**4.1.2.** Самостоятельно или с участием уполномоченного лица, в согласованные с управляющей организацией сроки, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

**4.1.3.** Требовать от управляющей организации, в части взятых ими обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

**4.1.4.** Получать оказанные услуги и выполненные работы по настоящему договору надлежащего качества и в установленные сроки.

**4.1.5.** Получать перерасчет оплаты по договору, при наличии вины Управляющей организации, в установленном законом порядке.

**4.1.6.** Самостоятельно или через Председателя и членов Совета многоквартирного дома, а так же иных уполномоченных лиц, осуществлять контроль за исполнением настоящего договора. Для этого получать от Управляющей организации, не позднее 10 рабочих дней с даты обращения, информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг.

**4.1.7.** Производить оплату услуг по настоящему договору авансом за несколько месяцев вперед.

**4.1.8.** Знакомиться в рабочее время (кроме общевыходных дней недели) в помещении исполнителя с учредительными документами исполнителя, техническим паспортом и иной технической документацией на дом, за дополнительную плату по расценкам исполнителя заказывать копии указанных документов.

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

##### **4.2. Собственники обязаны:**

**4.2.1.** Своевременно и в полном объеме вносить плату по настоящему договору в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

**4.2.2.** Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия для устранения аварийных ситуаций (залив, пожар).

**4.2.3.** В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник дает согласие на использование Управляющей организацией информации о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций. При выезде из помещения на срок более одних суток перекрывать все вентили на подводящих трубах холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, отключать от сети электроприборы (коме холодильных устройств). В случае несоответствия предоставленных данных либо неосуществления указанных выше действий, и несвоевременного обнаружения (исправления) по этой причине аварийной(предаварийной) ситуации ответственность за повреждение общего имущества дома, убытки исполнителя и третьих лиц несет заказчик.

**4.2.4.** Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

**4.2.5.** Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт помещения, а также ремонт и замену санитарно-технического оборудования, находящегося внутри помещения (не входящего в состав общего имущества).

**4.2.6.** Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов; засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

**4.2.7.** Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

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 письменно лица. За работы, выполненные в принадлежащем собственнику помещении любыми лицами без оплаты через кассу исполнителя с получением гарантийных документов за их результаты исполнитель ответственности не несет - возможные убытки (ущерб) общему имуществу и третьим лицам возмещает лицо, нанявшее работников на свой риск.

**4.2.8.** Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердачных помещений, подвалов, технических этажей); не занимать подсобным (дачным, огородным и пр.) оборудованием и не возводить перегородки и стены в местах общего пользования (подъезды, чердаки, подвалы и т.п.).

**4.2.9.** Для подтверждения права собственности на занимаемое помещение представить Управляющей организации копию свидетельства регистрации права собственности или регистрационное удостоверение БТИ.

**4.2.10.** Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

**4.2.11.** Не производить переустройство и перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и



электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.

**4.2.12.** Обеспечить доступ в помещение Собственника представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома и инженерного оборудования, а так же для выполнения необходимых ремонтных работ.

**4.2.13.** Собственник помещения обязан соблюдать требования действующего законодательства, предусмотренные в Руководстве по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенном в них.

**4.2.14.** При заключении договоров социального найма или коммерческого найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

**4.2.15.** 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. Цена договора и порядок расчетов**

**5.1.** Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений.

**5.2.** Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания собственников помещений (за исключением индексации платы). Если собственники помещений не приняли решение об утверждении размера платы и перечня работ и услуг, то применяется размер платы, установленный органами местного самоуправления

**5.3.** Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения определяется исходя из общей площади (в квадратных метрах) занимаемого жилого (нежилого) помещения и включает в себя плату за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений.

**5.4.** Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения изменяется на очередной год действия договора с учетом видов работ, необходимых для соблюдения норм действующего законодательства, роста стоимости производства этих видов работ на индекс роста, а также в случае, если за 60 дней до окончания очередного года действия настоящего договора не проведено общее собрание собственников помещений по вопросу установления размера платы на следующий год. В этом случае размер платы за жилое помещение, установленный Управляющей организацией, не может увеличиться более чем на 20%.

**5.5.** В случае, если перечень работ и услуг на следующий период, с учетом предложения Управляющей организации, остается неизменным, то размер платы за такую услугу может быть проиндексирован: в соответствии с индексом потребительских цен, при изменении минимального размера оплаты труда, а также установления размера минимальной заработной платы в РФ или субъекте РФ, изменении налогового законодательства. Утверждение такого перечня работ и его стоимости не требует повторного проведения общего собрания собственников.

**5.6.** Размер платы по договору может быть изменен также по взаимному согласию Управляющей организации и Собственников по настоящему договору. В таком случае согласование изменения размера платы должно происходить в следующем порядке:

- Управляющая организация, как инициатор изменения размера платы, направляет Собственникам, путем передачи председателю Совета – уполномоченному лицу, либо членам Совета или иным выбранным собственниками лицам, перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества. Информация в перечне должна содержать наименование работ, периодичность их выполнения и размер ежемесячной платы в рублях на квадратный метр общей площади помещений собственников;

- Собственники МКД проводят общее собрание и принимают решение об утверждении или отклонении предложения Управляющей организации. Решение общего собрания оформляется протоколом общего собрания, который передаётся в Управляющую организацию в течение 3-х дней с момента принятия решения, но не позднее 15 дней с момента получения предложения об изменении размера платы от Управляющей организации.

**5.7.** 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 работы не предусмотрены в прейскуранте исполнителя) за их проведение. Оплата данных работ осуществляется на основании дополнительной квитанции, выставяемой 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)

В случае истечения нормативного срока эксплуатации всего или части общего имущества многоквартирного дома до заключения договора и отказа или уклонения собственников от принятия решения о ремонте общего имущества в данной части либо если такое решение собрания не реализовано (отсутствует финансирование) исполнитель не несет ответственности за качество работ и услуг по содержанию (техническому обслуживанию) и ремонту многоквартирного дома в этой части.

**5.8.** Расчетный период для начисления платы по договору установлен в один календарный месяц. Срок внесения платежей определяется следующим образом:

- для физических лиц (собственников жилых помещений): ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по квитанции Управляющей организации, предъявляемой собственникам не позднее последнего числа расчетного месяца;

- для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (собственников жилых и нежилых помещений): ежемесячно до 25 числа текущего месяца на основании счета на предоплату и акт выполненных работ. Оплаченная квитанция, счет и акт являются документами, подтверждающими факт оказания услуг.

Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги вносятся собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии со сложившимся порядком оплаты услуг по платежным документам исполнителей услуг, предъявляемым собственникам.

**5.9.** Собственники помещений несут ответственность перед Управляющей организацией и исполнителями коммунальных услуг за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

**5.10.** Собственникам жилых и нежилых помещений квитанции и счета на оплату доставляются в почтовые ящики, либо нарочным вручением, либо получением квитанции и счета по месту нахождения бухгалтерии Управляющей организации.

**5.11.** Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

**5.12.** Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего и капитального ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

## **6. Ответственность сторон**

**6.1.** Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками по настоящему договору за надлежащее содержание общего имущества в объеме взятых обязательств и в границах эксплуатационной ответственности, установленной в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

**6.2.** Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ, а также за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении.

**6.3.** Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

**6.4.** Ни одна из сторон настоящего договора не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и Собственников и если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору.

**6.5.** В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за подачу и качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

**6.7.** Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу собственников, если он возник в результате:

- умышленных, либо неосторожных (неосмотрительных) действий(бездействий) собственников (нанимателей) или третьих лиц, а также лиц, проживающих в помещениях собственников (нанимателей);

- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, непринятие своевременного решения собственниками о проведении капитального ремонта.);

- использованием собственниками (нанимателями) имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим договором.

**6.8.** Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

**6.9.** В случае, если собственники нежилых помещений в течение 2-х расчетных периодов не производят расчет (оплату) за выполнение работ и оказание услуг по договору, Управляющая организация вправе произвести отключение внутридомовых инженерных коммуникаций, принадлежащих собственнику нежилого помещения, от коммуникаций многоквартирного дома (обеспечить видимый разрыв) до погашения задолженности по договору. Предупреждение об отключении направляется заказным письмом с уведомлением или вручается лично под роспись за десять календарных дней до момента проведения отключения. Обратное подключение коммуникаций нежилого помещения к внутридомовым сетям осуществляется за плату по тарифам, установленным Управляющей организацией и действующим на момент обращения.

**6.10.** При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают штрафные санкции (пени) в порядке, установленном законодательством РФ.

## **7. Контроль деятельности Управляющей организации**

**7.1.** Контроль собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания уполномоченным собственниками помещений в многоквартирном доме лицом акта выполненных работ и оказанных услуг;
- предоставления Управляющей организацией ежегодной отчетности по взятым обязательствам за оказание услуг и выполнение работ в течение первого квартала года, следующего за отчетным. Форма годового отчета определена в Приложении № 3 к настоящему договору;
- участия уполномоченного собственниками лица в осмотрах общего имущества, составления дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовки перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов.
- актирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их ненадлежащего качества.

## **8. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора.**

**8.1.** Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его утверждения (акцептования) собственниками помещений на общем собрании таких собственников или подписания его уполномоченным собственниками лицом или платежом.

**8.2.** Договор вступает в силу с «01» февраля 2016г. и действует по «31» января 2017г., либо до изменения способа управления или выбора иной управляющей организации.

**8.3.** При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

**8.4.** Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

**8.5.** При одностороннем отказе собственников помещений от исполнения обязательств по настоящему договору Собственники оплачивают Управляющей организации, фактически понесенные расходы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также убытки, связанные с досрочным расторжением договора.

**8.6.** Договор считается досрочно расторгнутым по истечении одного месяца с момента принятия собственниками помещений в установленном порядке решения о прекращении договорных отношений и уведомления управляющей организации о досрочном расторжении договора, с приложением заверенной копии протокола общего собрания с реестром лиц, принявших участие в голосовании.

**8.7.** В случае расторжения Договора Управляющая организация передает имеющуюся техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы новой управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников, а в отсутствие такого - любому из собственников, после полного погашения задолженности за оказанные услуги.

**8.8.** Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор:

- в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским законодательством;

- в связи с систематическим неисполнением собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги (ст. 451 ГК РФ); неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

- в случае если собственники на общем собрании приняли иные условия договора, неприемлемые и невозможные для исполнения Управляющей организации;

- в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для дальнейшей безаварийной эксплуатации без проведения капитального ремонта, а собственники помещений неоднократно (два и более раз), после предложений Управляющей организации, не приняли решение о проведении капитального ремонта.

**8.9.** Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме на условиях принятых общим собранием собственников помещений и являются неотъемлемой частью настоящего договора, принятого общим собранием собственников.

## **9. Порядок разрешения споров**

**9.1.** Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

**9.2.** Исполнитель не отвечает по обязательствам заказчика, Заказчик не отвечает по обязательствам исполнителя, которые возникли не по письменному поручению общего собрания или представителя.

**9.3.** В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **10. Прочие условия**

**10.1.** Обязательство Управляющей организации по доведению до собственников помещений любой информации в рамках действия, либо об исполнении настоящего договора, а также предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такое предложение вручено уполномоченному собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах (дверях) подъездов.

**10.2.** Управляющая организация и Собственники по настоящему договору, получившая (-ие) обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана(-ы) рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 10 дней с момента получения указанного сообщения.

**10.3.** Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством, Управляющей

организацией и подрядной организацией на основании решения общего собрания собственников.

**10.4.** Весь текст договора обсужден сторонами совместно, сторонам 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. Стороны подтверждают, что на момент подписания договора у них отсутствовали обязательства любого рода, которые могли бы послужить основанием для признания настоящего договора недействительным или повлечь для любой стороны дополнительные расходы.

**10.5.** Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Председателя Совета – уполномоченного лица, второй – у Управляющей организации.

**10.6.** Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома, установленный решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома: состав, параметры, характеристики».

Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома».

Приложение № 3 «Форма годового отчета».

Приложение № 4 «Акт границ ответственности».

Приложение № 5 «План земельного участка для санитарной уборки придомовой территории».

## 11. Адреса и реквизиты сторон:

### Собственники:

Решение собственников помещений от 30 декабря 2015 г. по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании.

### Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Жилищник-2  
«Амурский»  
644086 г. Омск, ул. 21 Амурская, 24  
ИНН/КПП 5503226476/550301001  
ОГРН1115543007282  
р/сч 40702810600311001262  
в Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) Г.ОМСК  
к/сч 30101810552090000727  
БИК 045209727  
Тел/факс (приемная) (3812) 61-19-92

Полномочный представитель  
собственников

Савицкая Елена Анатольевна

Директор



П.А. Белобородов /

### Состав общего имущества многоквартирного дома

Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: Омская область, г. Омск, ул. Амурская 21-я, дом 7;
- б) номер технического паспорта \_\_\_\_\_;
- в) серия, тип постройки 1-335А, панельный;
- г) год постройки 1965;
- д) этажность 5;
- е) количество квартир 79;
- ж) общая площадь многоквартирного дома 3537,4 кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений 2329,7 кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений 131,4 кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_ %;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта 2010;
- м) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 4000 кв. м;
- н) кадастровый номер земельного участка 55:36:070402:3484.

Наименование элемента общего имущества	Параметры
I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования	
Помещения общего пользования	Количество 4 шт.
Межквартирные лестничные площадки	Количество 20 шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей 36 шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: нет - лифтовых шахт нет.
Коридоры	Количество 4 шт.

Технические подвалы	Площадь 887 м <sup>2</sup>
Кровля	Вид кровли __2-х скатная Материал кровли профилированного настила Площадь кровли 1057 м <sup>2</sup>
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 .
Мусоропровод	Количество нет
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов 16 шт. Количество водосточных труб 8 шт. 112 м
Светильники в местах общего пользования	Количество 24 шт.
Сети теплоснабжения	Материал труб: сталь
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек 9 шт. – кранов 233 шт.
Бойлерные (теплообменники)	Количество 1 шт.
Элеваторные узлы	Количество 1 шт.
Радиаторы в местах общего пользования	Количество 4 шт.
Насосы подкачки воды	Количество нет. Марка насоса: _____



Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении : Материал труб: Сталь 360м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении: Материал труб: Сталь, 360 м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек 3 шт. – кранов 36 шт.
Трубы газоснабжения	Протяженность 76 м.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: _счетчик электроснабжения, счетчик ХВС
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении: Материал труб, полиэтилен: 160 мм - 80 м; 110-160м.
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома	
Общая площадь	Земельного участка 4000 м2, в том числе:
Зеленые насаждения	Деревья ____, кустарники 8 шт.

Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы есть, Ограждения __80__ м Скамейки 2 шт.; Столы _____ шт.

Собственники: решение собственников помещений от 30.12 2015 г. по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании.

Полномочный представитель собственников

Управляющая организация:

ООО УК «Жилищник – 2 «Амурский»  
644086 г. Омск, ул. 21 Амурская, 24  
ИНН/КПП 5503226476/550301001  
р/сч 40702810600311001262  
в Ф-ле ГПБ (АО) в г. Омске, г. Омск  
к/сч 30101810552090000727  
БИК 045209727

С.П. Савицкая Е.А.



/П.П.Белобородов/