

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ
между ООО «Коммунальные Технологии и Инженерные Системы» и собственниками помещений

«01» декабря 2017 года

г. Омск

Общество с ограниченной ответственностью «Коммунальные Технологии и Инженерные Системы», в лице директора **Баранова Игоря Анатольевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Россия, 644001, г. Омск, ул. **Шебалдина, д. 199**, именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие от своего имени и действующие на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Шебалдина, д.199 № 2 от «30» ноября 2017г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. Собственник - физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорционально размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая организация - ООО «Коммунальные Технологии и Инженерные Системы», уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом.

1.3. Исполнители – организация различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по текущему и капитальному ремонту, санитарному обслуживанию придомовой территории, предоставлению коммунальных услуг и другим видам деятельности. В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Многоквартирный дом – расположенный по адресу: Россия, 644001 г. Омск, ул. Шебалдина, д.199, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в который отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности одного и более лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников. Многоквартирный дом представляет собой 5-ти этажный, кирпичный, состоящий из 7-ми подъездов.

1.5. Помещение (жилое, нежилое) - часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящихся в собственности граждан или юридических лиц.

1.6. Общее имущество - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав общего имущества входят помещения не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, технические подвалы, крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Перечень Общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении №1 к настоящему договору.

1.7. Текущий ремонт – частичный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении №2 настоящего договора.

1.8. При выполнении Настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006г. №307, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ в целях управления многоквартирным домом, расположенный по адресу: Россия, 644001 г. Омск, ул. Шебалдина, дом 199 (далее – многоквартирный дом), что включает в себя:

- * принятие и хранение технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, предусмотренном законодательством РФ;
- * хранение копий правоустанавливающих документов на многоквартирный дом, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в данном многоквартирном доме;
- * по решению Общего собрания Собственников представлять интересы Собственников в органах государственной власти или органах местного самоуправления по вопросам формирования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и безвозмездной его передачи Собственникам в общую долевую собственность;

- * реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- * привлечение подрядных организаций, приемка работ и услуг, выполняемых и оказываемым по заключенным договорам;
- * участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением акта и фиксацией начальных показаний приборов;
- * установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;
- * представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, а также в ресурсоснабжающих, обслуживающих и прочих организациях по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора;
- * начисление и сбор платежей Собственника за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;
- * расщепление и перераспределение платежей Собственника за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги;
- * прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействия) Управляющей, Ресурсоснабжающих организаций, Исполнителей и третьих лиц;
- * выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий (по тарифам, утвержденным Управляющей организацией);
- * подготовка предложений Собственникам по вопросам проведения капитального ремонта, модернизация, приращения, реконструкции общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с п. 2.1.4.
- * подготовка экономических расчетов по планируемым работам или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества многоквартирного дома;
- * расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;
- * осуществление проверки соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг обязательств по договорам аренды, социального найма. Выявление должников по платежам за жилищно-коммунальные услуги и принятие соответствующих мер по взысканию задолженности в установленном порядке (претензионно - исковая работа, прекращение и ограничение предоставления коммунальных услуг, размещение информации о должниках на информационных стендах в подъездах, иные меры);
- * по решению Общего собрания Собственников (при условии принятия данного решения не менее 2/3 от общего числа собственников помещений) сдавать в аренду места общего пользования, денежные средства, полученные от арендаторов в размере 80% перечислять на лицевой счет дома, 20% вознаграждение Управляющей организации;
- * предоставлять общее имущество многоквартирного дома в пользование и собирать плату за его использование;
- * требовать устранения и восстановления нарушенных прав в части незаконного использования общего имущества Многоквартирного дома иными лицами, возврата неосновательно приобретенных доходов и имущества, предъявлять иного рода требования. Предъявлять иски о возмещении имущественного и неимущественного характера к лицам, неправомерно использующим общее имущество Многоквартирного дома.
- * ведение и хранение бухгалтерской, хозяйственно-финансовой и иной документации, а также расчетов, связанных с исполнением Договора;

2.1.2. надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, санитарное обслуживание придомовой территории, производимое собственниками силами либо с привлечением третьих лиц, в том числе:

- * уборка и текущий ремонт мест общего пользования (включая уборку лестничных клеток) и придомовой территории, благоустройство и озеленение придомовой территории. Работы аварийного характера, содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций (Приложение №4). Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся по соглашению сторон;

2.1.3. Общее имущество Многоквартирного дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, техническим паспортом на дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого осуществляется управление, указаны в техническом паспорте на строение.

В состав общего имущества включаются инженерные коммуникации:

- Внутридомовые системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из коллективных (общедомовых) приборов учета холодного, горячего водоснабжения (водомерных узлов), насосных станций, магистральных трубопроводов, стояков, отводов внутриквартирной разводки от стояков до первых отключающих устройств (запорно-регулирующих кранов) по наружному стыковому соединению. При отсутствии первых отключающих устройств (запорно-регулирующих кранов) на отводах внутриквартирной разводки от стояков, в состав общего имущества включаются стояки по сварное стыковое соединение отводов внутриквартирной разводки от стояков;
- Внутридомовая система водоотведения (канализации) состоящая из канализационных выпусков, магистральных трубопроводов, стояков до первых стыковых соединений внутриквартирных ответвлений от стояков;
- Внутридомовая система отопления, состоящая из коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии (узлов учета тепловой энергии, индивидуальных тепловых пунктов), магистральных трубопроводов, обогревающих элементов (приборов отопления), расположенных в местах общего пользования, стояков до первых отключающих устройств (запорно-регулирующих кранов) перед внутриквартирными обогревающими элементами (приборами отопления по наружному стыковому соединению. При отсутствии отключающих устройств (запорно-регулирующих кранов) перед внутриквартирными обогревающими элементами (приборами отопления), в состав общего имущества включаются стояки до первого стыкового соединения перед внутриквартирными обогревающими элементами (приборами отопления);
- Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до отключающих устройств (автоматических, пакетных и т.д. выключателей) на входящих клеммах питания перед индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета электрической энергии. При отсутствии отключающих устройств (автоматических, пакетных и т.д. выключателей) перед индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета электрической энергии в состав общего имущества включаются сети до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии на входящих клеммах питания;
- Внутридомовая система дождевой канализации (водосток);

-Внутридомовая система газоснабжения, состоящая из магистрального трубопровода, стояков, ответвлений от стояков до первых отключающих устройств (запорных кранов) расположенных на ответвлениях от стояков;

-Внутридомовая система вентиляции;

Внешними границами эксплуатационной ответственности нижеследующих внутридомовых сетей являются:

-Электроснабжение -входящие клеммы питания на первых отключающих вводных устройствах (рубильниках, автоматических выключателях и т.д.), в водных шкафах.

-Теплоснабжение –наружный фланец на первом отключающем устройстве (задвижке, кране шаровом) индивидуального теплового пункта;

-Водоснабжение –наружный фланец на первом отключающем устройстве (задвижке, кране шаровом) ввода;

-Водоотведение –наружная стена канализационного выпускного колодца;

-Газоснабжение –наружный фланец на первом отключающем устройстве (кране шаровом) ввода.

В случае отсутствия отключающих устройств, внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием являются: на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль), на системе канализации - плоскость раструбка тройника, по электрооборудованию – отсекающий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети, по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру);

2.1.4. Проведение в случае необходимости капитального ремонта, необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией на основании дефектной ведомости. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома. В предложении указываются: необходимый объем работ, стоимость материалов, общая стоимость работ, срок начала и окончания работ, порядок финансирования, сроки возмещения расходов, прочие, связанные с проведением капитального ремонта, условия. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключенному между собственниками помещений и Управляющей организацией на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также ФЗ №271 от 25 декабря 2012 года;

2.1.5. Предоставление пользователям помещений (собственникам, нанимателям, иным пользователям жилых и нежилых помещений) коммунальных услуг: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, газоснабжение путем заключения от собственного имени или от имени собственников помещений многоквартирного дома, за счет последних, договоров ресурсоснабжающими организациями;

2.1.6. Управляющая организация вправе оказывать иные услуги и выполнять работы, не вошедшие в указанный перечень по соглашению сторон;

2.1.7. Собственник помещения предоставляет ООО «КТИИС» право 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), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных;

2.1.8. Собственник помещения многоквартирного дома для исполнения договорных обязательств ООО «КТИИС» предоставляет следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации договоров в части начисления платежей;

2.1.9. Условия настоящего договора определены Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома и являются обязательными для исполнения всеми Собственниками.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.

3.1.2. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в объеме собранных средств.

3.1.3. Обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания Собственника, осуществлять работу по устранению аварийных ситуаций, а также выполнению заявок Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений;

3.1.4. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания;

3.1.5. Предоставлять Собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, газоснабжение путем заключения соответствующих договоров от собственного имени или от имени собственников помещений, за счет последних, с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном п.2.1.1 и п.2.1.5.;

3.1.6. Обеспечивать сбор и вывоз твердых бытовых отходов, складироваемых Собственниками (нанимателями, пользователями) жилых помещений в специальных мусоросборных контейнерах, установленных на санитарной площадке.

3.1.7. Обеспечивать техническое обслуживание многоквартирного дома, его инженерных систем, придомовой территории, кровли, оказывать услуги по уборке мест общего пользования и придомовой территории, как собственными силами, так и с привлечением третьих лиц;

- 3.1.8. Самостоятельно либо с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы предоставлять услуги по обслуживанию систем радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.п.
- 3.1.9. Осуществлять проверку технического состояния Общего имущества Многоквартирного дома путем проведения профилактических осмотров. В соответствии с результатами профилактических осмотров вносить соответствующие корректировки в данные, отражающие состояние дома
- 3.1.10. Представлять законные интересы собственников помещений, нанимателей, владельцев жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 3.1.11. Организовывать заключение с обслуживающими, ресурсоснабжающими и другими организациями договоров о постановке Собственникам жилищно-коммунальных услуг, а также поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии и осуществлять контроль за качеством оказанных услуг (работ);
- 3.1.12. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома;
- 3.1.13. Своевременно информировать Собственника о предстоящем отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей, в связи с проводимыми плановыми ремонтными, профилактическими и аварийными работами;
- 3.1.14. Создать и вести базу данных по лицевым счетам собственников и нанимателей помещений Многоквартирного дома. 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.
- 3.1.15. Вести и хранить бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, а также расчеты, связанные с исполнением Договора.
- 3.1.16. Не позднее десятого числа оплачиваемого месяца, выдать Собственникам платежные документы. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционального доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.
- 3.1.17. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также в соответствии с п.4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда. Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения распространить применения положения статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте Договора, на всех нанимателей и арендаторов Собственника;
- 3.1.18. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы. Отчет считается представленным с момента предъявления его в письменном виде Управляющему домом. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре.
- 3.1.19. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также составлять акты по фактам непредставления, несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений в многоквартирном доме;
- 3.1.20. На основании обращения Собственника направлять своего сотрудника для составления акта, фиксирующего факт нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника, с указанием причин его возникновения.
- 3.1.21. За 30 дней до прекращения срока действия настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо любому собственнику в таком доме избранному в Совет дома;
- 3.1.22. Информировать Собственников путем размещения объявлений на информационном стенде Многоквартирного дома либо на платежном документе, выставляемом управляющей организацией:
- * об изменении размеров установленных платежей в связи изменением действующих тарифов на жилищно-коммунальные услуги;
 - * об изменении номеров телефонов диспетчерских и аварийных служб.
- 3.1.23. Все работы по Содержанию и Текущему ремонту на год оформлять «Сметой доходов и расходов».
- 3.2. Собственник обязуется:**
- 3.2.1. Вносить плату за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 3.2.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества, в том числе по оплате коммунальных услуг, потребляемых в местах общего пользования, в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 3.2.3. Использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.
- 3.2.4. Выполнять правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в Многоквартирном доме, Правила содержания и эксплуатации жилищного фонда, Правила предоставления коммунальных услуг, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством.
- 3.2.5. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.
- 3.2.6. Нести ответственность и за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, в том числе общедомовое имущество.
- 3.2.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, 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, не использовать мусоропровод для строительного и крупногабаритного мусора. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.
- 3.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Немедленно извещать управляющую организацию о неисправностях во внутриквартирных электрических сетях, сопровождающихся отключением аппаратуры защиты в квартирном щитке.

- 3.2.9. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в Помещении.
- 3.2.10. Проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение с обязательным уведомлением Управляющей организации.
- 3.2.11. Обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение иных действий, приводящих к его порче, либо порче Общего имущества Многоквартирного дома.
- 3.2.12. Нести самостоятельную ответственность за действия лиц, привлеченных Собственником, для выполнения каких-либо работ в своем помещении.
- 3.2.13. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.
- 3.2.14. Немедленно сообщать Управляющей организации обо всех сбоях в работе инженерных систем и оборудования, а также других неисправностях Общего имущества и внутриквартирного оборудования. В необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
- 3.2.15. 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 обеспечивать доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов. В противном случае, ответственность за вред, причиненный в результате отсутствия доступа у Управляющей организации в помещении, несет Собственник такого помещения в полном объеме.
- 3.2.16. Предоставлять Управляющей организации сведения:
О заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорционально занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизитов организации, оформивший право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
Об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая проживающих по временной регистрации;
О смене Собственника с приложением документов, подтверждающих отчуждение помещения (копии договора купли-продажи, договора дарения, иных документов, подтверждающих переход права собственности другому лицу).
Данные сведения предоставляются в Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней с момента наступления указанных событий.
- 3.2.17. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.
- 3.2.18. 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.
- 3.2.19. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию.
- 3.2.20. В течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.
- 3.2.21. Уведомлять Управляющую организацию не более, чем в десятидневный срок об отчуждении жилого помещения.
- 3.2.22. При отчуждении Помещения третьим лицам, обеспечить заключение с ними договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией в течение 3 (трех) дней с момента передачи прав собственности на помещение.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая организация вправе:

- 4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома.
- 4.1.2. При необходимости направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.
- 4.1.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных инженерных систем в помещениях Собственника.
- 4.1.4. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.3.2. настоящего Договора, а также нормами действующего законодательства. Выдавать Собственнику обязательные для исполнения предписания об устранении выявленных нарушений. Неисполнение, либо несвоевременное исполнение Собственником предписания влечет риск привлечения его к гражданской, административной и иной ответственности, предусмотренной действующим законодательством.
- 4.1.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 4.1.6. По согласованию с Общим собранием Собственников дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств, к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющей организации.
- 4.1.7. С согласия Собственников помещений, при поступлении коммерческих предложений выдавать разрешение по использованию общего имущества собственников Многоквартирного дома.
- 4.1.8. Принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, Коммунальные и прочие услуги. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.
- 4.1.9. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов в предусмотренные настоящим Договором сроки.

4.1.10. Предварительно предупредив ограничивать, приостанавливать либо прекращать предоставление коммунальных услуг лицам (собственникам, пользователям нежилых помещений) в случае:

- * неоплаты услуг Управляющей организации более двух периодов платежа;
- * выявления факта самовольного подключения к внутридомовым инженерным системам;
- * неоплаты штрафных санкций за нарушение договорных условий.

4.1.11. Принимать решение о прекращении действия настоящего Договора в случае наличия задолженности у более, чем 51% Собственников помещений в Многоквартирном доме в течении трех месяцев подряд.

4.1.12. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления, приема и распределения платежей Собственников (нанимателей) за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги, либо осуществлять данные услуги самостоятельно.

4.1.13. 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 Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

4.1.14. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников-граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору.

4.1.15. Информировать Собственника в письменной форме, через средства массовой информации, либо путем размещения соответствующего объявления на информационном стенде Многоквартирного дома или на платежном документе, предоставляемой Управляющей организацией, об изменении размера платы за помещение пропорционально его доли в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты выставления платежных документов.

4.1.16. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

4.1.17. В пределах полномочий, определенных правовыми актами и договор, принимать самостоятельные оперативные решения о порядке, способах, условиях осуществления работ по договору и численности необходимого для этого персонала, в течение календарного года самостоятельно вносить межстатейные и внутростатейные изменения в смету расходов на содержание и ремонт дома (если только этого не ведет к изменению размера платы по договору), кроме статьи «текущий ремонт», в которую изменения могут вноситься только по соглашению сторон путем составления соответствующего акта (в статье «текущий ремонт», предусматривается резерв на непредвиденные работы в размере не менее десяти процентов от годового сбора платы по данной статье, который используется по письменному согласованию представителя заказчика и исполнителя (при наличии средств в резерве). При аварийных ситуациях и/или по предписаниям инспектирующих и ресурсоснабжающих организаций самостоятельно принимать решение о расходовании средств по статье «текущий ремонт» с письменным уведомлением представителя собственника (если таковой находится в г. Омске) в течение суток. Собственники не имеют права вмешиваться в хозяйственную деятельность исполнителя. В случае невозможности принятия самостоятельного решения в силу отсутствия соответствующих полномочий в договоре сообщать об этом Собственнику.

4.1.18. Представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами.

4.2. Собственник вправе:

4.2.1. Пользоваться общим имуществом Многоквартирного дома в соответствии с гражданским и жилищным законодательством.

4.2.2. Вселять в установленном законодательством Российской Федерации порядке в занимаемое жилое помещение иных лиц, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов, сдавать жилое помещение в поднаем, осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения. Реализовать иные права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

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

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

4.2.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

4.2.6. Оплачивать оказанные Управляющей организацией услуги;

4.2.7. Требовать в установленном порядке и в соответствии с действующим на территории города Омска нормативными актами перерасчета платежей за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя их нормативов потребления, при временном отсутствии Собственника в Порядке, утвержденным Правительством РФ,

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

4.2.9. Осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовать от Управляющей организацией платежные документы.

4.2.10. В случае неотложной необходимости обращаться в Управляющую организацию с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом коммунальных услуг.

4.2.11. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

4.2.12. Самостоятельно заключать договоры на поставку электро- и газоснабжения.

4.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.3. Собственник не вправе:

4.3.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, а также иного Общего имущества, производить работы по ремонту, переустройству и перепланировке помещения без согласования с Управляющей организацией.

4.3.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

4.3.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

- 4.3.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединять к ним в обход приборов учета.
- 4.3.5. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг.
- 4.3.6. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
- 4.3.7. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, с мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также бытовые приборы, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно – гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.
- 4.3.8. Самовольно (без согласования с Управляющей организацией) устанавливать на внешние стены встроенные вентиляторы, кондиционеры или балконы радио и телевизионные антенны.
- 4.3.9. Совершать действия (бездействия), способные повлечь отключение многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 4.3.10. Осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, самовольно нарушать пломбы на приборах учета, осуществлять иные действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.
- 4.3.11. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.
- 4.3.12. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.
- 4.3.13. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за техническое обслуживание лифтов, вывоз твердых бытовых отходов, содержание придомовой территории.
- 2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, канализацию, отопление, электроэнергию.

5.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт помещения устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому Собственником помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и ст. 37, 39 ЖК РФ на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме на срок не менее одного календарного года с учетом предложений Управляющей организации.

5.3. В случае, если Собственники не установили размер платы за содержание и ремонт помещения в порядке, установленном п.5.2. настоящего Договора, ст. 45-48 ЖК РФ, он определяется в соответствии с тарифами на оплату жилья, установленными органами местного самоуправления в городе Омске.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт Помещения определяется с учетом тарифных ставок, установленных органами местного самоуправления рассчитанных согласно расчету затрат, приложенному к настоящему договору (Приложение № 5) и являющемуся его неотъемлемой частью, и составляет в момент заключения настоящего договора 17 руб. 62 коп. за 1 кв.м помещения до конца календарного года. Цена договора действует в течение календарного года и подлежит пересмотру на Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома за один месяц до конца календарного года и определяется с учетом предложений управляющей организации. В случае, если собственники помещений на Общем собрании не примут решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещений, то устанавливается размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный органами местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

5.5. Цена договора определяется в следующем порядке:

$P_{\text{пл.общ.}} = \text{Пл.} \times S_{\text{жил. пом.}}$,

где $P_{\text{пл. общ.}}$ - общий размер платы по отдельному жилому (нежилому) помещению;

Пл.- плата за содержание и ремонт помещений;

$S_{\text{жил. пом.}}$ - площадь отдельного жилого (нежилого) помещения, по которому рассчитывается $P_{\text{пл.общ.}}$. Плата вносится ежемесячно.

5.6. Плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, газоснабжение, в т.ч. сверхнормативное потребление коммунальной услуги, предоставленной в целях содержания общего имущества, вносится непосредственно собственниками в ресурсоснабжающие организации, рассчитывается и распределяется между собственниками пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому собственнику жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме (п. 44 Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственниками и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

5.7. Плата коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется:

- при наличии коллективного (общедомового) прибора учета, исходя из нормативов потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества (общедомовые нужды) в многоквартирном доме с проведением перерасчета, исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, в т.ч. распределение превышающего объема коммунальной услуги над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

- при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета оплата коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества (общедомовые нужды) в многоквартирном доме, определяется, исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов и распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

5.8. Обязанность по внесению платы возникает у Собственника с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме; лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома)

после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

5.9 Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги в целях содержания общего имущества вносятся собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе, представленным Управляющей организацией. Управляющая организация ежемесячно производит перерасчет коммунальных услуг в целях содержания общего имущества по фактическому потреблению (по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета), согласно счетам на оплату, предоставленным ресурсоснабжающими организациями.

5.10. При изменении тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация производит Собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения.

5.11. Неиспользование собственниками, и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

Управляющая организация выборочно проводит проверку данных по фактическому проживанию потребителей в жилых помещениях.

Управляющая организация проводит начисление за жилищные и коммунальные услуги с учетом представленных уполномоченным представителем сведений о фактическом проживании потребителей в жилом помещении.

5.12. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и (или) предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за данные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.13. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт в соответствии с ФЗ №271 от 25 декабря 2012 года, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

5.14. Оплата жилого помещения устанавливается только относительно общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

6.3. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения договора.

6.4. Управляющая организация не несет ответственность за ухудшение качества коммунальных услуг, возникшее по вине ресурсоснабжающей организации.

6.5. Не являются виновными действия Управляющей организации в случае исполнения решения общего собрания «Собственников».

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

6.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту такого общего имущества.

Управляющая организация не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту такого общего имущества в случае отсутствия финансирования Собственниками проведения ремонта или замены.

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

6.9. Собственники несут самостоятельную ответственность за несоблюдение п.3.2. настоящего Договора, Правил пожарной безопасности, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных установленных норм.

6.10. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, электрических сетей производится за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

6.11. Собственники несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации в случае проживания в жилых помещениях лиц, зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

6.12. Управляющая организация не несет ответственности за невыполнения или неполное (несвоевременное) выполнение работ по договору, вызванное неоплатой (несвоевременной оплатой) со стороны Собственника либо иными его неправомерными действиями (включая подтвержденное актом не предоставление доступа во владение Собственника помещение либо к находящемуся в помещении оборудованию).

6.13. Управляющая организация вправе не осуществлять никаких действий по выполнению обращений Собственника (включая обращения о выдаче выписок, копий, справок, заверении доверенностей), имеющего задолженность по оплате работ исполнителя свыше двух месяцев, не составлять акты и не делать перерасчет размера оплаты.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор заключен на 1 (один) календарный год. Полномочия, указанные в п.2.1 Договора считаются переданными, и «Управляющая организация» обязана приступить к исполнению Договора с даты подписания Акта приема-передачи технической документации на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы «Управляющей организации».

7.2. Изменение и расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством, действующим на территории Российской Федерации.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.3.1. 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 др.) путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за один месяц 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;

7.4. По взаимному соглашению Сторон в любое время на условиях, указанных в таком соглашении.

7.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.6. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора не заявит о его прекращении. Договор считается автоматически продленным на следующий календарный год на тех же условиях.

7.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.8. После расторжения Договора учетная, расчетная техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового одному из членов Совета дома.

7.8. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца до момента расторжения договора.

7.9. В случае незавершения финансовых расчетов договор управления считается продленным на тот же срок.

8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

8.1. Собственник жилого помещения, в лице Совета дома, вправе контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая организация, посредством присутствия при:

- осмотрах (изменениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;

- проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования.

8.2. Совет дома вправе ежегодно проводить проверку деятельности Управляющей организации по исполнению обязанностей по настоящему Договору, не вмешиваясь в финансово-хозяйственную деятельность Управляющей организации. Совет дома не вправе запрашивать информацию, документы, не относящиеся непосредственно к исполнению управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

8.3. Собственник (наниматель) помещений многоквартирного дома вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в Управляющую организацию, а также государственные органы, уполномоченные осуществлять контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

8.4. Собственник жилого помещения вправе запрашивать информацию, связанную с исполнением Управляющей организацией настоящего договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны договора установили, что обязательства, принятые Сторонами по настоящему Договору, распространяются на всех собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений (в порядке п. 5 ст.46 ЖК РФ), в том числе и на тех, кто не подписал договор управления многоквартирным домом.

9.2. Действие Договора распространяется также и на собственников помещений в доме, не подписавших договор по любым причинам, однако собственники помещений, в том числе, вновь вступившие в право собственности на помещение в доме, сохраняют право подписания договора в течение всего периода его действия.

9.3. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

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

9.5. Условия данного договора являются обязательными для исполнения всеми Собственниками дома.

9.6. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя «Собственников», второй – у «Управляющей организации». «Управляющая организация» имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику.

9.7. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированных настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.8. Настоящий договор составлен _____ на страницах печатного текста (включая количество страниц в приложениях).

9.9. Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение:

1. Техническая характеристика многоквартирного дома;
2. Примерный перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
3. Примерный перечень работ, относящихся к капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома;
4. Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
5. Структура платы за содержание и ремонт помещения.

**Техническая характеристика многоквартирного дома № 199 по ул. Шебалдина,
в отношении которого будет осуществляться управление**

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Значение
Общие сведения			
1	Год ввода в эксплуатацию	год	1998
2	Балансовая стоимость	тыс. руб.	-
3	Группа здания по степени капитальности (первая-шестая)	группа	Первая (А)
Конструктивные элементы			
4	Материал наружных стен (крупнопанельные, кирпичные, каменные, монолитные, деревянные, из прочих материалов)		кирпичный
5	Наружный объем жилого дома	м3	21714
6	Суммарная общая площадь дома	м2	5145,53
7	Суммарная жилая площадь жилых помещений	м2	4943,43
8	Этажность (без учета подвальных этажей)	этажей	5
9	Число подъездов	шт.	7
10	Число квартир, всего	шт.	62
11	в том числе: - однокомнатных	шт.	4
	- двухкомнатных	шт.	15
	- трехкомнатных	шт.	28
	- четырехкомнатных	шт.	12
	- более четырех комнат	шт.	3
12	Высота жилых помещений	м.	2,55
13	Число балконов, лоджий	шт.	66
14	Суммарная площадь лестничных клеток и маршей и тамбуров	м2	654,6
15	Площадь кровли	м2	1710,20
16	Материал кровли (кровельная сталь: оцинкованная, не оцинкованная; рубероид и другие рулонные материалы; шифер, асбоцемент, железобетон, черепица, прочие материалы)		Оцинкованная сталь, шифер
17	Материал отделки фасадов штукатурка, деревянные (включая рубленые) и прочие материалы		Кирпич, штукатурка
18	Общая площадь первого этажа (включая нежилые помещения)	м2	1187,4
19	Общая площадь подвального помещения, всего	м2	1425,2
20	Число подвальных дверей	шт.	7
Инженерное оборудование			
21	Централизованное отопление		В наличии
22	Теплоисточник		ОАО «ОмскРТС»
23	Тип системы отопления (зависимая, независимая)	система	Зависимая
24	Количество тепловых узлов, в т.ч.	шт.	3
	- автоматизированных		0
	- элеваторных		2
	- без элеваторных		1
25	Горячее водоснабжение		В наличии
26	Схема водоснабжения (открытая, закрытая)		Закрытая
27	Холодное водоснабжение		В наличии
28	Число водомерных узлов	шт.	1
29	Канализация		В наличии
30	Электроснабжение		В наличии
31	Вид проводки (скрытая, открытая) в местах общего пользования		Скрытая
32	Число силовых установок (ВРУ)	шт.	1
33	Число электроплит (всего/ в т.ч. установленных при	шт.	61

	строительстве)		
34	Количество осветительных точек в местах общего пользования, в т.ч.:	шт.	
	- в подъезде	шт.	42
	- на фасаде	шт.	3
	- в подвале	шт.	25
	- на чердаке	шт.	0
35	Газоснабжение		В наличии
36	Вид газоснабжения (сжиженный, сетевой, баллонный)		-
37	Система вентиляции (естественная, принудительная)		естественная
38	Число вентиляционных каналов	шт.	15
39	Число водоотводящих устройств (труб, воронок)	шт.	
40	Число домофонных систем	шт.	7
	Наличие коллективных (общедомовых) приборов учета		
41	- электроэнергии	шт.	1
42	- холодного водоснабжения	шт.	1
43	- горячего водоснабжения	шт.	1
	Прилегающий земельный участок		
44	Уборочная площадь придомовой территории, всего	м2	
	- асфальт дворовый	м2	
	- грунт	м2	
	- газон	м2	
45	Число малых архитектурных форм	шт.	-
46	Число контейнеров (иных мусоросборников) для сбора ТБО	шт.	2

Примечание: Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указанный в настоящем приложении, является примерным и формируется сторонами договора на основании технической документации на многоквартирный дом.

Приложение № 2

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений.

1. Осмотр системы центрального отопления, систем холодного и горячего водоснабжения, канализация, электротехнических устройств в местах общего пользования, вентиляционных каналов и шахт;
2. Осмотр общего имущества, в т.ч. помещений общего пользования, для обеспечения своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
3. Обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
4. Уборка и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
5. Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;
6. Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
7. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Приложение № 3

Перечень работ, относящихся к капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1. Обследование жилых зданий (включая общее обследование жилищного фонда) и составление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

3. Полная или частичная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения; канализации, вентиляции и электроснабжения, а также модернизация и автоматизация вышеуказанных существующих систем с применением современного оборудования и материалов. Перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение. Устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления.

4. Благоустройство дворовых территорий (заощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок).

5. Ремонт кровель, фасадов и фундаментов.

6. Установка приборов учета электрической и тепловой энергии, холодного и горячего водоснабжения.

7. Утепление жилых зданий (работы по герметизации температурных швов, устройство наружных тамбуров).

8. Проведение технического надзора за капитальным ремонтом жилищного фонда.

Приложение №4

ПЕРЕЧЕНЬ

услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений.

1. Услуги по содержанию общего имущества жилого дома
 - 1.1 Техническое обслуживание общестроительных конструкций
 - 1.2. Подготовка к сезонной эксплуатации жилых зданий
 - 1.3. Уборка придомовой территории
 - 1.4. Вывоз твердых бытовых отходов
 - 1.5. Уборка лестничных клеток
 - 1.6. Техническое обслуживание кровли
 - 1.7. Техническое обслуживание оконных и дверных заполнений (лестничных клеток, подвалов)
 - 1.8. Техническое обслуживание крыльца, козырьков
 - 1.9. Техническое обслуживание системы отопления
 - 1.10. Техническое обслуживание систем холодного и горячего водоснабжения
 - 1.11. Техническое обслуживание систем канализации
 - 1.12. Техническое обслуживание системы электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)
 - 1.13. Техническое обслуживание системы вентиляции
 - 1.14. Благоустройство придомовой территории (уход за зелеными насаждениями, побелка бордюров, покраска МАФ и т.д.)

Приложение № 5

Структура платы за содержание и ремонт жилого помещения для многоквартирных домов, имеющих все виды благоустройств, с учетом затрат на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО), не оборудованные лифтом и мусоропроводом без затрат на обслуживание узла учета тепловой энергии.

№ п/п	Наименование работ	Доля, %	Тариф, руб/м2
1	2	3	4
	Содержание жилого помещения, в том числе:	100	17,62
1	управление многоквартирным домом:	20	
1.1	организация работ по содержанию и ремонту общего имущества	67	3,53
1.2	организация работ по предоставлению коммунальных услуг потребителям в жилых помещениях		0,00
1.3	организация работ по расчету платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме		0,66
1.4	организация работ по предоставлению информации в электронном виде		0,15
2	содержание общего имущества:		
2.1	работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов), в том числе:		

2.1.1	проверка состояния, выявление повреждений		0,36
2.1.2	очистка кровли от снега и скалывание сосулек		0,05
2.2	работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:		
2.2.1	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов		0,00
2.2.2	техническое обслуживание систем вентиляции, водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения, электрооборудования		2,58
2.2.3	обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии		0,00
2.2.4	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования		0,00
2.2.5	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов		0,00
2.2.6	страхование лифтов		0,00
2.3	работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:		
2.3.1	уборка помещений, входящих в состав общего имущества, влажная протирка подоконников, перил, дверей, мытье окон		1,56
2.3.2	дератизация, дезинсекция		0,16
2.3.3	очистка придомовой территории (в холодный период года – очистка от снега, льда, наледи, посыпка песком, в теплый период года – подметание и уборка придомовой территории от мусора, очистка урн), уборка контейнерных площадок, уборка и выкашивание газонов		2,90
2.3.4	незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров<*>		1,35
2.3.5	вывоз крупногабаритного мусора<*>		0,45
2.3.6	организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов<*>		0,05
2.3.7	работы по обеспечению требований пожарной безопасности		0,03
2.3.8	обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения		1,00
3	текущий ремонт	13	2,00
4	плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме		<*>

Основание:

1. Постановление Администрации города Омска от 30.11.2016 № 1457-п.

<*> – расходы, предусмотренные п. 4, включаются в состав платы за содержание жилого помещения с 1 января 2017 года по индивидуальному расчету в случае заключения договора управления многоквартирным домом. При первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения расходы, предусмотренные п. 4, не могут превышать нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленные Региональной энергетической комиссией Омской области по состоянию на 1 ноября 2016 года.

10. ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»:

ООО «Коммунальные Технологии и Инженерные Системы»

Юридический адрес: Россия, 644058 г. Омск, ул. Ишимская, д. 15, кв. 93.

Почтовый адрес: Россия, 644044 г. Омск, ул. Масленникова, дом 45; тел/факс: 37-38-46;

ИНН/КПП 5505214074/550101001; р/с 40702810945000091093 в Омском отделении ПАО Сбербанк России № 8634 г. Омск, БИК 045209673; к/с 30101810900000000673 в ГРКЦ ГУ Банка России по Омской области.

Директор ООО «КТИИС»



И. А. Баранов