

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, ремонт и замена слуховых окон, участков водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции, восстановление кирпичной кладки вентиляционных шахт.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Лестницы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхнего этажа

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

8. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических и других общедомовых вспомогательных помещениях.

9. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности элементов системы электроснабжения здания, за исключением электроплит и других внутриквартирных устройств и приборов.

12. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

13. Мусоропроводы

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств, переоборудование камер под выкатные контейнеры.

14. Внешнее благоустройство

Оборудование вновь, ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования детских игровых, спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников, ограждений вокруг газонов и вокруг земельного участка в целом.

Примечание № 1. Все работы оплачиваются по ценам исполнителя. По письменному согласованию сторон при наличии средств на лицевом счете дома могут проводиться иные работы, не указанные в перечне, в т.ч. замена и восстановление элементов и частей элементов специальных общедомовых технических устройств (видеокамеры и т.п.), выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда.

Примечание № 2. В указанный выше перечень входят также не указанные в настоящем Приложении работы (услуги), предусмотренные Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме") или актом, впоследствии их заменившим.

кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, притирка пробочных кранов, набивка сальников, разборка, осмотр и очистка регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, проверка крепления трубопроводов).

1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, уплотнение сгонов, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, притирка пробочных кранов, установка ограничителей - дроссельных шайб, проверка крепления трубопроводов).

1.3. Устранение незначительных неисправностей в системе электроснабжения (смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей и патронов, проверка крепления и мелкий ремонт электропроводки с восстановлением поврежденных контактов, проверка работы и крепления наружных осветительных приборов, осмотр шкафов вводно-распределительных устройств).

1.4. Прочистка канализационного лежака.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек с восстановлением их работоспособности.

1.6. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах с восстановлением их работоспособности.

1.7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов с восстановлением заземления и изоляции.

1.8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок (где они имеются).

2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы (при наличии письменного поручения заказчика с включением стоимости работ в состав платы).

2.3. Снятие пружин на входных дверях.

2.4. Консервация системы центрального отопления.

2.5. Мелкий ремонт и покраска оборудования детских, спортивных и хозяйственных площадок, ограждений газонов (в границах земельного участка дома).

2.6. Ремонт просевших отмосток.

2.7. Проверка температурно-влажностного режима в используемых подвальных помещениях.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период

3.1. Проверка состояния козырьков над подъездами (где они имеются).

3.2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, тамбурах.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.5. Проверка исправности и ремонт слуховых окон и жалюзи.

3.6. Расконсервирование, ремонт, регулировка и испытание системы центрального отопления.

3.7. Утепление бойлеров.

3.8. Утепление и прочистка наружной части дымоотводящих каналов.

3.9. Ремонт либо замена неисправных дверей вспомогательных помещений.

3.10. Проверка состояния продухов в цоколе.

3.11. Установка пружин на входных дверях.

3.12. Ремонт и укрепление входных дверей.

3.13. Консервация поливочной системы.

4. Прочие работы, выполняемые по мере необходимости

4.1. Выполнение заявок по предотвращению и ликвидации аварийных и предаварийных ситуаций.

8.8. Если ни одна из сторон не сообщит о прекращении действия договора (либо необходимости внесения конкретных текстовых изменений) письменно другой стороне не менее, чем за два месяца до окончания срока его действия, договор автоматически считается продленным на один календарный год на тех же условиях.

Договор заключили и подписали:

«Заказчик»

«Исполнитель»

Глушкова Т.И. —
Председатель совета многоквартирного дома
по адресу: г. Омск, ул. Заозерная, д. 2
В соответствии с п.8.3. договора, договор
считается подписанным (заключенным) заказчиком
«01» апреля 2015 года, поскольку к данному
сроку договор подписали владельцы помещений
общей площадью 2565,65 квадратных метров
из общей площади помещений в доме 4758,15
квадратных метров, то есть более половины.
«01» апреля 2015 года


Генеральный директор ООО «Управляющая
компания «Управдом-7»
Место нахождения:
644029, г. Омск, ул. Проспект Мира, д.43
ОГРН 1155543006387, ИНН 5501118186,
р/с 407028108000000002641
в ОАО АКБ «ИТ Банк» в г. Омске
к/с 30101810900000000731, БИК 045279731
«01» апреля 2015 года

- 7.15. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ, не предусмотренных договором, в отношении общего имущества (в том числе капитального ремонта дома), собственники помещений в доме определяют на собрании объем и согласовывают с исполнителем сроки проведения этих работ и размер дополнительной оплаты (если данные виды работ не предусмотрены в прејскуранте исполнителя) за их проведение. Оплата данных работ осуществляется на основании дополнительной строки «Доп.услуги» в квитанции, выставленной исполнителем. По соглашению сторон может быть составлен отдельный договор и выставлена отдельная квитанция. 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.
- 7.16. В случае возникновения необходимости проведения исполнителем дополнительных работ, связанных с ликвидацией последствий аварий и иных техногенных ситуаций, вызванных неправомерными действиями заказчика, невыполнением обязанностей, возложенных на заказчика законодательством и (или) договором, заказчик обязан оплатить указанные работы за счет собственных средств на основании отдельной квитанции, направляемой исполнителем.
- 7.17. Расходы по организации и проведению общего собрания собственников помещений (включая размножение документов) несет инициатор проведения данного собрания, если только представитель собственников не обратится письменно к исполнителю (предварительно или по решению собрания) о проведении данных расходов за счет средств, оплаченных заказчиком, и на финансовом лицевом счете дома на момент обращения имеются таковые средства.
- 7.18. В случае установления органами внутренних дел, другими уполномоченными законодательством и договором органами, организациями факта проживания в помещении без регистрации без внесения за их обслуживание платы, исполнитель вправе взыскать с заказчика дополнительно плату в размерах, определенных законодательством и договором (если плата за указанные работы исчислялась исходя из количества проживающих в помещении лиц).
- 7.19. В случае прекращения действия договора по любым иным причинам исполнитель производит сверку расчетов по договору, после чего в течение одного месяца исполнитель возвращает полностью сумму остатка денежных средств, находящихся на финансовом лицевом счете дома на момент прекращения действия договора на основании протокола собрания перечисляя их на счет указанного в протоколе лица, а равно заказчик в месячный срок от даты прекращения действия договора оплачивает исполнителю по отдельной квитанции средства в случае перерасхода средств на содержание и ремонт дома. Никакие иные расходы, связанные с досрочным прекращением действия договора (помимо расходов, следующих из обязательств, конкретно указанных в договоре), не компенсируются.

8. Заключительные положения

- 8.1. Договор составлен в простой письменной форме на 22 странице(ах) печатного текста (включая количество страниц в приложениях) в двух экземплярах, по одному для каждой подписавшей договор стороны, оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Датой заключения договора является дата проставления подписей сторон под договором, а если они ставили подписи в разные дни – то день, когда поставлена последняя подпись, необходимая для выполнения требований пункта 8.2. договора. Приложения являются неотъемлемой частью договора. Условия договора являются одинаковыми для всех владельцев помещений в доме (с учетом требований пункта 2.2. договора). Один экземпляр подлинника протокола собрания, утвердившего условия

омскому времени последних суток расчетного месяца средства в размерах, определенных договором (в зависимости от решения собрания ежемесячно равномерно либо в разных размерах), юридические и физические лица, являющиеся владельцами нежилых помещений, оплачивают данные работы исполнителя не позднее 19 часов по омскому времени последних суток расчетного месяца. Собственник помещения несет ответственность (включая материальную) за полноту и своевременность внесения оплаты всеми пользователями (включая нанимателей и арендаторов) данного помещения.

7.5. Оплата производится собственником помещения либо иным пользователем помещения, которому собственник помещения поручил заключить договор с исполнителем и осуществлять оплату (либо только осуществлять оплату по договору). Обязанности заказчика по оплате работ исполнителя возникают с даты вступления в силу договора (включительно) и прекращаются исполнением обязательств, период начисления этой платы ограничивается датой прекращения действия договора (включительно).

В пределах срока действия договора обязанность оплаты работ исполнителя возникает у заказчика с даты государственной регистрации имущественного права на помещение в доме (включая данную дату), а для нанимателей и иных пользователей помещений, не являющихся владельцами помещений – с даты регистрации по данному адресу (включая данную дату), и прекращается соответственно с даты государственной регистрации прекращения имущественного права на помещение (прекращения регистрации по данному адресу), исключая указанную дату.

7.6. Оплата за любые работы исполнителя производится на основании квитанции (для юридических лиц – счета или счета-фактуры), формы и содержание которых определяет исполнитель. Изготовление платежных документов входит в стоимость работ исполнителя, исполнитель вправе размещать на платежных документах дополнительную информацию, в том числе рекламного характера. Оплата производится только в денежной форме по квитанции (счету) и на счет (либо в кассу) исполнителя, если только стороны в письменной форме не приняли иной порядок оплаты. Потеря, в том числе кража из почтового ящика, квитанции (счета или счета-фактуры) не является уважительной причиной несвоевременной оплаты работ исполнителя. При отсутствии квитанции (счета или счета-фактуры) заказчик по своему усмотрению оплачивает работы исполнителя в тех же размерах, что и в предыдущем месяце (с последующей корректировкой после получения очередной квитанции за следующий месяц) либо должен получить в помещении исполнителя без дополнительной оплаты дубликат квитанции (счета или счета-фактуры).

7.7. За просрочку оплаты средств исполнителю заказчик уплачивает исполнителю пени в размерах, определенных федеральным законодательством, за период с 01 числа месяца, следующего за расчетным, по день фактической выплаты всей суммы задолженности включительно. Исполнитель вправе принимать в полном объеме предусмотренные федеральным, областным законодательством, органами местного самоуправления и договором меры к взысканию задолженности в случае просрочки заказчиком оплаты работ исполнителя по договору, в том числе отключение помещения должника от коммунальных услуг при наличии долга свыше трех месяцев в порядке, определенном законодательством.

7.8. Исполнитель не несет ответственности за невыполнение или неполное (несвоевременное) выполнение работ по договору, вызванное неоплатой (несвоевременной оплатой) со стороны заказчика либо иными его неправомерными действиями (включая подтвержденное актом непредоставление доступа в находящееся во владении заказчика помещение либо к находящемуся в помещении оборудованию).

Исполнитель вправе не осуществлять никаких действий по выполнению обращений заказчика (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, при задолженности по оплате свыше трех месяцев, до полного погашения указанной задолженности. При этом исполнитель имеет право выдать документы для оформления субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг при заключении с гражданином соглашения по погашению задолженности либо в период выполнения такого соглашения.

- 6.9. Один раз в год после предварительного уведомления заказчика путем размещения информации в местах общего пользования в многоквартирном доме либо письменного информирования представителя собственников в определенный исполнителем срок приостановить подачу в дом горячей воды на период до 72 (семидесяти двух) часов без проведения перерасчета для подготовки узла управления системой отопления дома к эксплуатации в зимний период. Приостановить подачу в дом либо в некоторые помещения всех или отдельных коммунальных и иных услуг без предварительного уведомления заказчика в случаях возникновения либо угрозы возникновения аварийных ситуаций, стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устранения.
- Приостановить подачу в помещения заказчика всех или отдельных коммунальных и (или) иных услуг с последующим уведомлением заказчика в случаях нарушения заказчиком требований пунктов 4.10, 4.11, 4.12, 4.13 договора, а также при получении предписания уполномоченных законодательством органов и (или) организаций.
- 6.10. Взыскивать с заказчика в установленном законодательством и договором порядке задолженность по оплате работ исполнителя по договору. Требовать от заказчика (а также от представителя собственников – на дом в целом) составления и подписания акта сверки расчетов по договору один раз в течение календарного года, а также в течение года при отчуждении принадлежащего заказчику помещения.
- 6.11. Принимать меры по привлечению к ответственности поставщиков услуг и иных лиц, виновных в причинении вреда (убытков) собственнику, иному пользователю помещения в доме и (или) его имуществу на основании доверенности, выданной лицом, которому (имуществу которого) причинен вред (убытки), либо в ином предусмотренном законодательством порядке, в том числе на основании настоящего пункта договора представлять интересы собственников в судах и прокуратуре по вопросам перерасчета за неоказанные (либо некачественно оказанные) коммунальные услуги за дом в целом.
- 6.12. Приостановить исполнение договора (кроме выполнения аварийных работ) при просрочке заказчиком оплаты по договору более, чем на один месяц от последнего срока внесения платы по договору.
- 6.13. В одностороннем порядке расторгнуть договор с заказчиком (а также с представителем собственников – на дом в целом) при неисполнении последним обязательств по договору, предупредив заказчика в письменной форме не менее чем за два месяца путем размещения информации в подъездах и (или) по почтовым ящикам.
- 6.14. Осуществлять иные права, предусмотренные для исполнителя правовыми актами и договором.

7. Расчеты по договору

- 7.1. Заказчик производит оплату исполнителю в рамках договора за содержание, включая содержание и обслуживание лифтов и вывоз твердых бытовых отходов, и ремонт дома, а также иные работы, предусмотренные законодательством и (или) договором. Находящиеся на финансовом лицевого счета дома средства, оплаченные заказчиком и не израсходованные в данном финансовом году, переходят на следующий финансовый год. В случае решения собрания и при наличии письменного согласования с исполнителем заказчик производит также по единой расчетной квитанции оплату всех или отдельных коммунальных и иных необходимых заказчику услуг. Во всех случаях оплата работ по содержанию и ремонту помещений и иного имущества, не относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме (включая квартиры (нежилые помещения кроме общедоступных технических помещений), санитарно-техническое и иное оборудование и инвентарь (раковины, ванны, унитазы, бачки, краны и т.п.), осуществляется вне рамок договора за счет средств владельца данного имущества.
- Расчет годовой платы за работы исполнителя для конкретного собственника производится путем деления стоимости всех работ исполнителя в доме за год (цены договора) на общее количество квадратных метров общей площади помещений собственников в доме (выводится стоимость работ исполнителя на один квадратный метр) с последующим умножением на количество квадратных метров общей площади принадлежащего данному собственнику помещения.

- заказчику экземпляр договора в случае, если договор подписывается путем подписания одного документа всеми или большинством собственников помещений.
- 5.3. Через представителя собственников участвовать в планировании исполнителем работ в пределах, определенных договором.
- 5.4. Контролировать и осуществлять приемку работ от исполнителя в согласованных сторонами формах и сроки лично либо через представителя собственников.
- 5.5. Поручить исполнителю за определенную исполнителем дополнительную плату осуществление дополнительных работ, не указанных в договоре, включая приобретение по заявкам заказчика деталей и материалов, необходимых при выполнении платных услуг, а также включение в объем убираемой территории дополнительных площадей, не входящих в земельный участок.
- 5.6. 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.
- 5.7. При наличии технической возможности после получения письменного согласования исполнителя устанавливать вновь (заменять) общедомовые и для отдельных помещений приборы учета ресурсов, кондиционеры, спутниковые антенны, осуществлять конструктивные изменения трубопроводов и иные действия, указанные в пунктах 4.10, 4.12 и 4.13 договора.
- 5.8. Требовать от исполнителя перерасчета платежей за неоказание либо некачественное (включая несвоевременное или неполное) оказание услуг и производство работ, предусмотренных правовыми актами и договором, при наличии соответствующего акта и вины исполнителя, а равно компенсации стоимости выполненного за свой счет ремонта (иных работ), если выполнение данного ремонта (работ) являлось обязанностью исполнителя и не было им исполнено.
- 5.9. Через представителя собственников требовать и получать от исполнителя не реже одного раза в календарном году (но не ранее 01 апреля следующего года) письменный отчет о выполненных работах по содержанию (техническому обслуживанию) и ремонту дома и расходовании полученных от заказчика средств в пределах, определенных договором по установленной исполнителем форме. Требовать от исполнителя составления и подписания акта сверки расчетов по договору один раз в течение календарного года, а также в течение года при отчуждении принадлежащего заказчику помещения.
- 5.10. При сдаче находящегося в собственности помещения в аренду (иной вид пользования) поручить арендатору (иному пользователю) производить оплату за содержание и ремонт помещения и (или) иные услуги полностью или частично, однако и в этом случае действуют требования пункта 4.1 договора.
- 5.11. На основании соответствующего решения собрания расторгнуть договор в одностороннем порядке в случаях неприступления исполнителя к работе в течение месяца от указанного в договоре срока вступления договора в силу, неисполнения или систематического некачественного исполнения им обязательств по договору, что установлено не менее, чем тремя двухсторонними актами, предупредив исполнителя в письменной форме не менее, чем за два месяца и оплатив фактически выполненные работы по договору. Отказаться от исполнения договора в порядке и при условиях диспозиции п. 8.2. ст. 162 ЖК РФ, при этом действие договора прекращается через шесть месяцев с момента получения исполнителем уведомления заказчика о проведенном собрании с приложенным протоколом собрания.
- 5.12. Осуществлять иные права, предусмотренные для заказчика правовыми актами и договором.

6. Права исполнителя

- 6.1. В пределах полномочий, определенных правовыми актами и договором, принимать самостоятельные оперативные решения о порядке, способах, условиях осуществления работ по договору и численности необходимого для этого персонала, в течение календарного года с учетом фактического поступления средств от заказчика и 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

- (соглашением) такого лица с собственником (иным владельцем) помещения. Исполнитель за контроль за соблюдением названных Правил не отвечает.
- 4.8. Выполнять предусмотренные правовыми актами, нормативно-техническими документами и договором санитарно-технические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования. Поддерживать в чистоте и исправном состоянии находящееся в его владении помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное в нем, обеспечивать их сохранность и ремонт. При обнаружении неисправностей помещения и (или) санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать исполнителю и (или) в иные аварийные службы. Перед началом отопительного сезона за счет собственных средств утеплять окна и двери, выносить бытовые отходы только в специально определенные исполнителем оборудованные места, не размещать принадлежащее заказчику имущество в помещениях, являющихся общим имуществом, без письменного разрешения собрания или представителя собственников. Собственники помещений в доме несут установленную законодательством ответственность за нарушения противопожарных, санитарных, антитеррористических и иных требований законодательства, уполномоченных контрольно-надзорных органов, если только соответствующее нарушение не вызвано неправомерными действиями исполнителя.
- 4.9. Не проникать в технические помещения, в которых находятся общедомовые узлы управления и учета коммунальных услуг, не осуществлять самостоятельно (а равно с участием третьих лиц) включение и отключение любых кранов, задвижек, кнопок и других управляющих устройств на общедомовом оборудовании, не совершать иных действий (не допускать бездействия), приводящих к отключению многоквартирного дома либо его части от сетей подачи коммунальных ресурсов (кроме аварийных ситуаций). Ответственность за последствия этих действий лежит на заказчике.
- 4.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета потребления коммунальных услуг, не совершать действий, связанных с нарушением пломбирования и (или) повреждением общедомовых и индивидуальных (квартирных) приборов учета, искажением их показаний, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и схемы учета, а равно демонтажем данных приборов, не присоединяться без письменного разрешения исполнителя (а равно с нарушением определенной исполнителем схемы подключения, в частности – подключаться в обход приборов учета) к внутридомовым инженерным системам, не присоединять субабонентов к находящимся в его владении сетям подачи коммунальных услуг, не привлекать к работам на инженерных сетях в принадлежащем заказчику помещении никаких лиц без предварительного письменного согласования с исполнителем.
- 4.11. Не устанавливать, не подключать и не использовать приборы, оборудование и машины (включая индивидуальные приборы нагрева и (или) очистки воды) мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети из расчета на одну квартиру (нежилое помещение) (кроме случая, когда возможности данной сети не соответствуют имеющимся нормативам), а равно не имеющие технических паспортов, либо не отвечающие требованиям безопасности и (или) санитарно-гигиеническим нормам, не устанавливать самодельные электрические предохранительные устройства.
- 4.12. Не осуществлять без предварительного письменного согласования с исполнителем (путем получения за плату по расценкам исполнителя технических условий) переоборудование (перепланировку и (или) переустройство, техническое перевооружение), иные конструктивные изменения находящегося во владении заказчика помещения, общего имущества, внутренних инженерных сетей (в том числе, изменение места расположения, материала изготовления, сечения всего или части трубопровода), включая вырезание перемычек перед отопительными приборами, установку вновь (для приборов учета – равно замену имеющихся) приборов учета ресурсов, дополнительных секций приборов отопления, запорной и регулирующей арматуры (относительно состояния на момент заключения договора), не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления как для улучшения циркуляции, так и для любых иных нужд.

- (зарегистрированы) исполнителем в месячный срок с момента, когда заказчик узнал или должен был узнать о нарушении его прав, кроме случаев, когда правовыми актами определен иной срок.
- Рассматривать оформленные в установленном исполнителем порядке обращения заказчика о согласовании работ, указанных в пунктах 4.10, 4.12, 4.13 договора, не позднее десяти рабочих дней с момента регистрации указанного обращения и после поступления платы за выдаваемые технические условия.
- 3.19. До начала работ в письменной форме согласовывать с представителем собственников посадку, рубку и кронирование насаждений, дополнительное размещение, а равно демонтаж участков сетей (летний водопровод и т.п.) и конструктивных элементов, вынос (вывоз) из дома, включая земельный участок, любых материальных ценностей (кроме принадлежащих исполнителю), включая скамьи, ограждение, контейнеры, урны, иное оборудование, инвентарь, металлический лом.
- 3.20. По собственной инициативе и на основании сообщений заказчика либо третьих лиц принимать меры по недопущению проникновения в дом (включая земельный участок) посторонних лиц, включая работников любых организаций (кроме органов безопасности и правопорядка, исполнителя и организаций, работающих в порядке, определенном договором), в том числе монтажных предприятий по размещению рекламоносителей, информационных щитов, объектов связи и информатики, а также рубщиков зеленых насаждений, совместно с заказчиком или самостоятельно принимать меры к их выдворению, демонтировать самовольно установленные рекламоносители, информационные щиты, объекты связи и информатики.
- 3.21. Не нарушать имеющиеся схемы учета потребления коммунальных услуг, не совершать действий, связанных с нарушением пломбирования общедомовых и индивидуальных (квартирных) приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и схемы учета, а равно демонтажем данных приборов, не присоединяться без письменного разрешения представителя собственников к внутридомовым инженерным системам, не присоединять субабонентов к находящимся во владении заказчика сетям подачи коммунальных услуг, обеспечить занимаемые исполнителем технические помещения дома приборами учета электрической энергии и воды (при ее наличии).
- 3.22. Ежегодно в срок до 01 декабря текущего года представлять заказчику предложения по проведению текущего ремонта и размеру платы за работу исполнителя со сметой экономически обоснованных затрат на содержание и ремонт дома по видам работ, в срок до 01 апреля следующего года - информацию и сведения, указанные в пункте 3.4. договора (за предшествующий год).
- 3.23. Исполнять иные обязанности, предусмотренные для исполнителя правовыми актами, нормативно-техническими документами и договором. Не являются виновными действия исполнителя в случае выполнения им решения собрания либо поручения представителя собственников, принятых (данных) в пределах договора.

4. Обязанности заказчика

- 4.1. Не позднее 19 часов по омскому времени последних суток расчетного месяца оплачивать работы исполнителя в объеме, порядке и на условиях, определенных договором. Дееспособные лица, проживающие в принадлежащем собственнику помещении, несут солидарно с собственником помещения имущественную ответственность в части оплаты услуг исполнителя, даже если в договоре (соглашении) между собственником и этими лицами указано иное.
- 4.2. Дополнительно к установленному размеру платы оплачивать исполнителю вывоз строительного мусора при проведении текущего и капитального ремонта находящегося во владении заказчика помещения либо в установленные законодательством сроки осуществлять вывоз данного мусора самостоятельно.
- 4.3. Своевременно лично либо через представителя собственников сообщать исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию заказчику услуг в рамках договора, включая аварийные ситуации в занимаемом помещении, в доме или на земельном участке, а также о лицах, находящихся в черте города Омска (с указанием телефонов и адресов), имеющих доступ в

3.7. Вести по установленной законодательством и договором форме учет выполнения работ по договору, статистическую, финансовую, бухгалтерскую и хозяйственную документацию. Осуществить открытие (создать) и ведение единого финансового лицевого счета (учета) на многоквартирный дом и индивидуальных финансовых лицевых счетов собственника (иного владельца) каждого помещения с раздельным учетом поступивших средств и расходов на содержание и ремонт дома.

Предоставлять заказчику в лице представителя собственников Акт о выполнении работ и оказании услуг по договору (далее – Акт) за прошедший месяц установленной исполнителем формы, который должен быть рассмотрен представителем собственников в течение трех суток с момента получения и подписан либо представлены письменные возражения по конкретным пунктам.

После подписания Акта сторонами один его экземпляр остается у представителя собственников (который обязан по просьбе любого из собственников помещений разрешить последнему изготовить копию такого Акта), другой у исполнителя и является доказательством выполнения исполнителем работ по договору (основанием списания средств) за соответствующий период.

Если представитель собственников по любой причине в течение трех суток с момента получения от исполнителя Акта не представил исполнителю указанные выше письменные возражения Акт считается подписанным представителем собственников, работы считаются выполненными исполнителем (как основание списания средств).

Представитель собственников вправе письменной доверенностью на какой-то период или постоянно уполномочить рассматривать и подписывать Акт(ы) другое лицо.

По письменному требованию представителя собственников один раз в календарном году (но не ранее 01 апреля и не позднее 30 июня следующего года) распространять по почтовым ящикам собственников помещений письменный отчет о выполненных работах по содержанию (техническому обслуживанию) и ремонту дома и расходовании полученных от заказчика средств по установленной исполнителем форме, а также при наличии такого поручения – направлять представителя исполнителя с доверенностью для отчета на общем собрании собственников помещений.

3.8. Осуществлять начисление и сбор платежей по договору (в том числе обеспечивать прием платежей наличными средствами в помещении исполнителя, а равно прием безналичных платежей с банковских счетов и почтовыми переводами), не позднее 20 числа текущего месяца предоставлять заказчику (непосредственно либо через представителя собственников) по указанному в договоре адресу (через почтовый ящик) квитанции для оплаты работ исполнителя (владельцам нежилых помещений – не позднее 15 числа текущего месяца – счет или счет-фактуру).

3.9. Информировать заказчика и представителя собственников письменно путем распространения информации по почтовым ящикам об изменении размеров платы за содержание и ремонт помещения для данного дома не позднее, чем за тридцать суток до даты, с которой осуществляются эти изменения, кроме случаев, когда изменения происходят по решению собрания (в последнем случае информирование заказчика может проводиться исполнителем в более сжатые сроки либо возлагается на представителя собственников).

3.10. В определенные правовыми актами и договором сроки уведомлять заказчика и представителя собственников о предстоящих отключениях, испытаниях инженерных сетей, изменениях в графиках, сроках, качестве подаваемых через обслуживаемые исполнителем сети коммунальных ресурсов, изменениях порядка и условий содержания и (или) ремонта дома путем размещения информации на стендах возле каждого из подъездов дома (или внутри подъездов по усмотрению исполнителя) либо путем передачи телефонограммы представителю собственников.

3.11. При наличии письменного поручения заказчика совместно с представителем собственников произвести инвентаризацию имеющейся у исполнителя документации на дом, принять возможные меры к истребованию и оформлению недостающих материалов (с оплатой за счет заказчика), хранить, в установленные законодательством сроки обновлять технический паспорт и иную

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

3. Обязанности исполнителя

3.1. Выполнять работы по содержанию и ремонту дома согласно Приложениям №№1, 2 и 3 к договору (в том числе, круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, содержание общего имущества, включая земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом (далее – земельный участок), техническое обслуживание коммуникаций, технических помещений и устройств, включая лифты и приборы учета ресурсов, вывоз бытовых отходов, включая крупногабаритные), а также по предоставлению в помещения дома коммунальных и иных указанных в договоре услуг в объемах, сроки, порядке и с периодичностью, определенными законодательством и договором, путем надлежащего содержания и ремонта внутридомовых инженерных систем в установленных границах раздела эксплуатационной ответственности с поставщиками таких услуг и паспортно-регистрационному учету пользователей помещений. К коммунальным услугам относятся: электроснабжение, теплоснабжение (отопление), горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализование), газоснабжение.

В случае отмены (признания утратившими силу) указанных в пунктах 3.2. и 4.7. документов либо внесения в них изменений, ухудшающих положение заказчика, исполнитель обязан осуществлять работы в порядке, определенном имевшейся на момент подписания договора редакцией перечисленных документов, если иное не согласовано с заказчиком письменно.

3.2. Обеспечивать качественное и своевременное выполнение порученных заказчиком работ (включая организацию выполнения устных и письменных заявок заказчика) в порядке, определенном постановлением Мэра города Омска от 12.02.02 №87-п «Об утверждении «Порядка выполнения ремонтных работ силами муниципальных предприятий жилищного хозяйства по заявкам населения» (кроме пунктов 4 и 5), нести материальную и иную ответственность за неисполнение или ненадлежащее (включая несвоевременное) исполнение условий договора в соответствии с законодательством и договором.

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

- строительные конструкции – границей эксплуатационной ответственности исполнителя является 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