

## 2. Предмет договора

**2.1.** Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение) Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

**2.2.** Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, имеющих соответствующие разрешения, допуски, сертификаты и т.п.

**2.3.** По настоящему договору Управляющая организация обязуется оказывать услуги и (или) выполнять следующие работы:

- организовывать и проводить работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах поступивших денежных средств от Собственников;
- осуществлять проверку технического состояния Общего имущества МКД путем проведения плановых осмотров;
- осуществлять уборку мест общего пользования (лестничные марши и площадки в подъездах);
- обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД;
- осуществлять уборку придомовой территории в границах земельного участка, установленного Собственниками;
- осуществлять сбор и вывоз твердых бытовых отходов, а также крупногабаритного мусора;
- осуществлять надлежащее содержание и техническую эксплуатацию лифтового оборудования (при наличии);
- осуществлять контроль за содержанием внутридомового газового оборудования, для чего заключать договор со специализированной организацией на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (при наличии).
- осуществлять обслуживание общедомовых приборов учета, для чего заключать договор со специализированной организацией (при необходимости), начисление платы за обслуживание приборов учета осуществляется в квитанции отдельной строкой;
- организовывать места накопления и осуществлять сбор ртутьсодержащих ламп, передача их в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов;
- представлять интересы Собственников перед третьими лицами в рамках предмета настоящего договора.
- оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе создать и вести базу данных по лицевым счетам Собственников, осуществлять выдачу за плату копий из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов по тарифам, установленным Управляющей организацией и действующим на момент обращения, осуществлять сбор документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, вести регистрационный учет и выдавать соответствующие справки за плату; осуществлять прием, хранение и передачу технической и иной, связанной с управлением и содержанием дома документации, подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений, заключать от имени и в интересах собственников договоров, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором, организация и осуществление расчетов за услуги и работы, предоставлять отчеты об исполнении договора, а также оказывать иные услуги и работы, связанные с управлением МКД.

**2.4.** Плата Собственников за содержание жилья, поступившая в отчетном периоде (календарный месяц, год), в первую очередь направляется на оплату оказанных услуг по обслуживанию и содержанию общего имущества, являющихся обязательным в силу законов и подзаконных актов. Оставшиеся части поступивших денежных средств направляется на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества, согласно плану текущего ремонта многоквартирного дома и на погашение задолженности предыдущего периода(ов).

## 3. Права и обязанности Управляющей организации

### 3.1. Управляющая организация вправе:

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

**3.1.2.** Выполнять работы и оказывать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (Госжилстройнадзор, Госпожнадзор, Роспотребнадзор, Ростехнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать собственников. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, по результатам исполнения предписаний составляется акт. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

**3.1.3.** Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив собственников в известность о дате и времени такого осмотра не менее чем за сутки (24 часа).

**3.1.4.** Оказывать собственникам помещений дополнительные услуги или выполнять другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и

организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила подписанные акты и не получила мотивированный отказ от приёма работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

**3.2.13.** Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и соблюдения безопасности персональных данных при их обработке.

**3.2.14.** Проинформировать уполномоченное собственниками лицо о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и порядке финансирования таких работ.

### **3. Права и обязанности Собственников**

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

**4.1.1.** Получать от управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работах. Управляющая организация истребуемую информацию предоставляет в течение 7 рабочих дней с момента получения запроса в письменном виде или указывает сайт в сети Интернет, на котором размещена необходимая информация.

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

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

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

**4.1.5.** Получать перерасчет оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, при наличии вины Управляющей организации, в установленном законом порядке.

**4.1.6.** Самостоятельно или через Председателя и членов Совета многоквартирного дома осуществлять контроль за исполнением настоящего договора.

**4.1.7.** Производить оплату услуг Управляющей организации авансом.

#### **4.2. Собственники обязаны:**

**4.2.1.** Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по содержанию общего имущества МКД Управляющей организации в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ. В случае принятия решения о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающие организации, заключить индивидуальные договоры с данными ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг, а также своевременно вносить плату за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

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

**4.2.3.** В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник дает согласие на использование Управляющей организацией информации о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

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

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

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

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

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

**4.2.9.** Для подтверждения права собственности на занимаемое помещение представить Управляющей организации копию свидетельства о регистрации права собственности, регистрационное удостоверение БТИ, иной правоустанавливающий документ.

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

**4.2.11.** Не производить переустройство и перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.

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

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

- 6.3. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.
- 6.4. Ни одна из сторон настоящего договора не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и Собственников и если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 6.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 6.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:
- умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) собственников (нанимателей) или третьих лиц, а также лиц, проживающих в помещениях собственников (нанимателей);
  - аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, принятие своевременного решения собственниками о проведении капитального ремонта и т.п.);
  - использованием собственниками (нанимателями) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
  - не обеспечением собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим договором.
- 6.8. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.
- 6.9. В случае если собственники нежилых помещений в течение 2-х расчетных периодов не производят расчет (оплату) за выполнение работ и оказание услуг по договору, Управляющая организация вправе произвести отключение внутридомовых инженерных коммуникаций, принадлежащих собственнику нежилого помещения, от коммуникаций многоквартирного дома (обеспечить видимый разрыв) до погашения задолженности по договору. Предупреждение об отключении направляется заказным письмом с уведомлением или вручается лично под роспись за десять календарных дней до момента проведения. Обратное подключение коммуникаций нежилого помещения к внутридомовым сетям осуществляется за плату по тарифам, установленным Управляющей организацией и действующим на момент обращения.

## 7. Контроль деятельности Управляющей организации

- 7.1. Контроль собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:
- подписания уполномоченным собственниками помещений в многоквартирном доме лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;
  - предоставления Управляющей организацией ежемесячной информации по оказанным услугам и выполненным работам;
  - предоставления Управляющей организацией ежегодной отчетности по взятым обязательствам за оказание услуг и выполнение работ в течение первого квартала года, следующего за отчетным;
  - участия уполномоченного собственниками лица в осмотрах общего имущества, составления дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовки перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов.
  - актирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

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

- 8.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его утверждения (акцептования) собственниками помещений на общем собрании таких собственников или подписания его уполномоченным собственниками лицом или платежом.
- 8.2. Договор вступает в силу в силу с «01» март 2015 г. и действует по 31 декабря 2016 г.  
При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается ежегодно продленным на каждый последующий календарный год на тех же условиях (за исключением стоимости услуг / работ).
- 8.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.
- 8.4. Договор считается досрочно расторгнутым по истечении одного месяца с момента принятия собственниками помещений в установленном порядке решения о прекращении договорных отношений и уведомления управляющей организации о досрочном расторжении договора, с приложением заверенной копии протокола общего собрания с реестром лиц, принявших участие в голосовании.
- 8.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация передает имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы новой управляющей организации, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников.
- 8.6. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор:
- в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных жилищным и гражданским законодательством;
  - в связи с систематическим неисполнением собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги (ст. 451 ГК РФ), а именно поступление от собственников платежей менее 51% от начисленной суммы в течение двух месяцев;

Состав общего имущества многоквартирного дома

№                      по ул. Волкова 7А г. Омска

Собственники помещений, в соответствии с п. 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества, определен следующий состав общего имущества указанного дома.

Общие данные многоквартирного дома

1. Адрес многоквартирного дома ул. Волкова 7А
2. Серия, тип постройки
3. Год постройки 1977
4. Степень износа по данным гос.тех. учета -
5. Год последнего капитального ремонта -
6. Количество этажей 5
7. Наличие подвала есть
8. Наличие цокольного этажа нет
9. Наличие мансарды нет
10. Наличие мезонина нет
11. Количество квартир 69
12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества
13. Общая площадь многоквартирного дома, кв.м. 3273,90
14. Общая площадь жилых помещений, кв.м.
15. Общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества, кв.м.
16. Площадь помещений общего пользования, кв.м.
17. Количество лестниц 4
18. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества 5826
19. Кадастровый номер земельного участка (при наличии) 55:36:070105:3300
20. Малые архитектурные формы (при наличии) песочница

Состав, параметры, характеристики общего имущества

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество <u>4</u> шт.	Количество помещений, требующих текущего ремонта <u>1</u> шт.
Межквартирные лестничные площадки	Количество <u>20</u> шт.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта <u>                    </u> шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей <u>36</u> шт.	Количество лестниц, требующих ремонта <u>                    </u> шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт <u>                    </u> шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта <u>                    </u> шт.
Коридоры	Количество <u>                    </u> шт.	Количество коридоров, требующих ремонта <u>                    </u> шт.
Технические этажи	Площадь <u>                    </u> м <sup>2</sup> Материал пола <u>                    </u>	Санитарное состояние <u>                    </u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Технические подвалы	Площадь <u>                    </u> м <sup>2</sup> Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. <u>с/б канализация</u> 2. <u>с/б отопление</u> 3. <u>с/б ХВС</u> 4. <u>эл-бо</u> Перечень установленного инженерного оборудования: 1. <u>                    </u> ; 2. <u>                    </u> ; 3. <u>                    </u> ; 4. <u>                    </u> .	Санитарное состояние (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности <u>удовл</u> (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются, дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. <u>                    </u> ; 2. <u>                    </u> ; 3. <u>                    </u> ; 4. <u>                    </u> . Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. <u>                    </u> ; 2. <u>                    </u> ; 3. <u>                    </u> ; 4. <u>                    </u> .

Общая площадь	Земельного участка <u>5826</u> га, в том числе: - застройка _____ га - асфальт _____ га - грунт _____ га - газон _____ га	Указать состояние <u>удовл.</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	Деревья <u>10</u> шт. кустарники <u>15</u> шт.	Указать состояние <u>удовл.</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы <u>есть</u> (есть/нет), если есть, перечислить _____ ; Ограждения <u>80</u> м Скамейки <u>2</u> шт. Столы <u>-</u> шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки <u>-</u> шт. Приемные колодцы <u>1</u> шт. Ливневая канализация: Тип _____ Материал _____ Протяженность _____ м	Указать состояние <u>удовл.</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____ 2. _____ 3. _____	указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

\*Земельный участок включается в состав общего имущества после постановки его на кадастровый учет

#### УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Наименование **ООО «УК «Управдом-7»**

Юридический адрес: 644029, г.Омск, ул.Проспект Мира д.43

Фактический адрес: 644083, г. Омск, ул. Коммунальная, д. 9, корпус 1

ОГРН: 1155543006387, ИНН/КПП: 5501118186/550101001

БИК 045279731 В ОАО АКБ «ИТ БАНК»

Генеральный Директор \_\_\_\_\_ (Т.Н. Лысанская)



Председатель совета многоквартирного дома \_\_\_\_\_ (Коробков НН)

