

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

г. Омск

« 30 » ноября 2021 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Омск, ул. Лаптева, 4 действующие на основании протокола общего собрания № 2 от 30 ноября 2021 г., именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице уполномоченного лица - председателя совета многоквартирного дома Жарковой Натальи Анатольевны, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Управдом-7», в лице генерального директора Лысанской Тамары Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений в многоквартирном доме (далее – доме, МКД) на основании решения общего собрания и содержит одинаковые условия для всех собственников жилых и нежилых помещений в доме.

1.2. Управляющая организация (далее – УО) предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности и только в отношении имущества, включенного в состав общего имущества, утвержденного Собственниками на общем собрании. Работы по текущему ремонту общего имущества в доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются УО при наличии решения общего собрания Собственников. Работы по капитальному ремонту общего имущества УО в рамках действия настоящего Договора не выполняются и не являются предметом настоящего Договора.

1.3. Санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах, согласованных Сторонами в схеме уборочной территории и подписанной от имени собственников председателем совета дома.

1.4. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием и квартирным (индивидуальным) установлены в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, в т.ч.: на системе отопления – отсекающая арматура (первый вентиль) до прибора отопления; на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации - плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий 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. Внешняя граница эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием, находящимся на обслуживании УО, и наружными инженерными сетями (трубопроводы отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации; электрооборудование), находящимися в собственности (обслуживании) Собственников или иных лиц, устанавливается в соответствии с п. 8 Правил № 491.

1.5. С целью ведения регистрационного учета, а также для формирования платежных документов, каждый из собственников дает согласие УО осуществлять обработку своих персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в т.ч. передачу для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.6. Контроль исполнения обязательств УО, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, иных актов, подписание договоров, в т.ч. настоящего договора, дополнительных соглашений к нему, в т.ч. соглашения о расторжении, иных документов, связанных с исполнением настоящего договора, осуществляет уполномоченное собственниками лицо - председатель совета дома. В случае, если председатель совета не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов совета дома или одним из собственников в доме. Если председатель совета или члены совета не выбраны, или отказались исполнять свои полномочия, то его обязанности, до момента выбора нового председателя или членов совета дома, могут быть исполнены одним из собственников в доме (с его согласия).

1.7. В соответствии с п. 4.4. ч. 2 ст. 44 ЖК РФ на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном ЖК РФ, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Собственники имеют прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями по предоставлению коммунальных услуг, а Управляющая организация не предоставляет Собственникам коммунальных услуг и не взимает за них плату.

1.8. В случае направления по решению общего собрания собственников разницы денежных средств, полученных на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, на покрытие затрат выполненных или предстоящих работ по текущему ремонту общего имущества МКД, данные средства отражаются в ежегодном отчете Управляющей организации, который доводится до сведения Собственников, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

2. Предмет договора

2.1. УО по заданию Собственников в течение срока действия договора в пределах размера платы за содержание жилого помещения обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту

общего имущества в доме, а также оказывать дополнительные услуги и выполнять дополнительные работы за отдельную плату.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме предоставляются УО самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, имеющих соответствующие разрешения, допуски, сертификаты и т.п. (при их необходимости).

2.3. По настоящему договору УО 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 пределах, установленных п. 1.3. настоящего договора;
- организовать места сбора и вывоза твердых коммунальных отходов, а также крупногабаритного мусора, при наличии санитарной (контейнерной) площадки, расположенной в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников;
- осуществлять надлежащее содержание и техническую эксплуатацию лифтового оборудования (при наличии);
- осуществлять контроль за содержанием внутридомового газового оборудования, для чего заключить договор со специализированной организацией на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (при наличии).
- осуществлять обслуживание общедомовых приборов учета (при наличии), для чего заключить договор со специализированной организацией (при необходимости), начисление платы за обслуживание приборов учета осуществляется в квитанции отдельной строкой, либо, по решению общего собрания включается в структуру платы по строке «Содержание жилого помещения»;
- организовывать места накопления и осуществлять сбор ртутьсодержащих ламп, передачу их в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов; место накопления ртутьсодержащих ламп указывается в квитанции на оплату за содержание жилого помещения.
- оказывать услуги по управлению МКД, в том числе: создать и вести базу данных по лицевым счетам Собственников, осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в доме, а также о лицах, использующих общее имущество в доме на основании договоров (по решению общего собрания), осуществлять выдачу копий финансового лицевого счета на жилое помещение и иных предусмотренных действующим законодательством документов, 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 оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим договором, организация и осуществление расчетов за услуги и работы, предоставление отчетов об исполнении договора, а также оказывать иные услуги и работы, связанные с управлением МКД.

2.4. Плата Собственников за содержание жилого помещения, поступившая в отчетном периоде (календарный месяц, год), в первую очередь направляется на оплату оказанных услуг по обслуживанию и содержанию общего имущества в данном отчетном периоде, 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 предыдущих периодов.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация вправе:

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

3.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные настоящим договором в составе перечня работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (Госжилинспекция, Госпотребнадзор, Роспотребнадзор, Ростехнадзор и другие государственные и муниципальные органы контроля), о чем УО информирует 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.

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

3.1.5. На основании представленного Собственниками дополнительного протокола общего собрания о заключении договора на использование общего имущества с указанием контрагента, стоимости и вида имущества, заключать

договоры с физическими и юридическими лицами на использование общего имущества многоквартирного дома (транзит коммуникаций, установка оборудования, размещение рекламных конструкций и т.п.). После уплаты всех налогов, предусмотренных действующим законодательством, доходы от указанной деятельности распределяются в процентном соотношении, установленном в решении общего собрания, при этом 20 % средств, полученных от использования общего имущества, являются вознаграждением УО.

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

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

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД с соблюдением установленных действующим законодательством правил и норм. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД определен в Приложении № 3 к настоящему договору, являющегося его неотъемлемой частью. Указанный перечень может быть изменен решением общего собрания собственников с учетом предложений УО, а также обязательными для исполнения предписаниями органов государственного надзора и контроля, с последующим возмещением Собственниками затрат УО, связанных с исполнением выданных предписаний.

3.2.2. Предоставлять по запросам собственников информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и(или) выполненных работах. Информация предоставляется в письменном виде или указывается сайт в сети Интернет, на котором размещена необходимая информация, в сроки, установленные законодательством на момент обращения.

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

3.2.4. Предоставить председателю совета дома (при его отсутствии либо члену совета дома, либо любому собственнику) в первом квартале года, следующего за отчетным годом с даты заключения договора, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора за предыдущий год.

3.2.5. Своевременно информировать через объявления на подъездах МКД о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3 календарных дней до даты работ, но не ранее даты получения соответствующей информации от ресурсоснабжающих организаций (кроме случаев проведения работ по устранению аварийных ситуаций, либо в связи с непредставлением необходимой информации).

3.2.6. Составлять акты по фактам причинения вреда общему имуществу, а так же имуществу собственников и нанимателей.

3.2.7. По решению общего собрания собственников или по предписанию контролирующих государственных органов изготовить техническую документацию по дому при её отсутствии на момент заключения договора. Расходы УО, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками.

3.2.8. Оформлять акты выполненных работ и оказанных услуг по установленной форме в двух экземплярах в срок не позднее 30 числа следующего за отчетным месяца. Лицо, указанное в п. 1.6. договора в 3-х дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр УО. Если в указанный срок УО не получила подписанные акты и не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то акты подписываются в одностороннем порядке УО, что подтверждает выполнение работ и оказание услуг в полном объеме и без замечаний.

3.2.9. Обеспечить конфиденциальность и безопасность персональных данных собственников помещения при их обработке.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Получать от УО информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работах.

4.1.2. В согласованные с УО сроки и в присутствии ее представителя, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

4.1.3. Требовать от УО, 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 УО, в установленном законом порядке.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по содержанию общего имущества МКД УО в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

4.2.2. Немедленно сообщать УО о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу по телефону, указанному в квитанции.

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

4.2.4. 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, 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 допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории; не производить самовольный демонтаж конструкций и инженерного оборудования, установленного в границах жилого помещения, но входящего в состав общего имущества собственников помещений.

4.2.5. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения помещений, входящих в состав общего имущества 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.).

4.2.6. Для подтверждения права собственности на занимаемое помещение представить УО копию свидетельства о регистрации права собственности, регистрационное удостоверение бюро технической инвентаризации, договор купли-продажи помещения с отметкой регистрирующего органа, либо выписку из ЕГРН.

4.2.7. Обеспечить доступ в жилое помещение представителям УО для профилактического, сезонного, планового и внепланового осмотра общего имущества, осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования, а так же для выполнения необходимых ремонтных и (или) аварийно-восстановительных работ. Для целей выполнения УО работ по ремонту общего имущества собственники обязаны самостоятельно и за свой счет произвести демонтаж предметов, мебели, установленных коробов и ниш, санитарного и иного оборудования (унитаз, раковина, мойка и т.п.), препятствующие доступу для производства работ.

4.2.8. Ознакомить всех совместно проживающих с собственником граждан с условиями настоящего Договора. При заключении договоров социального найма или коммерческого найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.2.9. Предоставить УО сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

4.3. Собственники не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность УО по определению приемов и способов выполнения работ и оказания услуг по управлению МКД, требовать и навязывать условия заключения договоров с определенными подрядными и субподрядными организациями и (или) конкретными физическими лицами, а также самостоятельно выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена настоящего договора составляет и включает в себя плату за содержание жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в доме. Стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в доме, утвержденного общим собранием собственников помещений или органом местного самоуправления, на общую площадь жилых и нежилых помещений, и действует в течение одного года с момента их принятия. Расчет размера платы за содержание жилого помещения для каждого собственника помещения устанавливается в сумме платы за один кв. м. площади жилого (нежилого) помещения.

5.2. Размер платы за содержание жилого помещения на каждый календарный год устанавливается в структуре платы, утвержденной решением общего собрания, подписанной от имени собственников председателем совета дома (или иным уполномоченным лицом), от имени УО – генеральным директором (или иным уполномоченным лицом).

5.3. Если собственники и УО на момент подписания договора не согласовали в письменном виде размер и структуру платы за содержание жилого помещения, то применяется размер платы, установленный органами местного самоуправления на соответствующий год в соответствии со степенью благоустройства дома, при этом структура платы определяется УО и утверждается генеральным директором (или иным уполномоченным лицом).

5.4. Если собственники до конца отчетного года не приняли решение общим собранием об утверждении размера платы и перечня работ и услуг на следующий календарный год, то с первого числа следующего календарного года применяется размер платы, установленный органами местного самоуправления на соответствующий календарный год в соответствии со степенью благоустройства дома, при этом структура платы определяется УО и утверждается генеральным директором (или иным уполномоченным лицом).

5.5. Если собственники до конца отчетного года приняли экономически необоснованное решение без учета предложения УО об утверждении размера платы и перечня работ и услуг на следующий календарный год, то с первого числа следующего календарного года применяется размер и структура платы за содержание жилого помещения, применявшаяся в отчетном (прошлом) календарном году с учетом индексации размера платы за содержание жилого помещения на уровень изменения потребительских цен в форме базового индекса по Основным показателям прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, рассчитанного территориальным органом Росстата или Минэкономразвития.

5.6. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов (электроэнергия, холодная и горячая вода, отведение сточных вод), потребляемых при использовании и содержании общего имущества, может определяться: - исходя из объема потребления коммунальных ресурсов по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета; - как среднемесячное потребление соответствующих коммунальных ресурсов по показаниям ПУ за прошедший год; - исходя из установленных нормативов потребления. Детализация порядка оплаты за коммунальные ресурсы устанавливается в структуре платы за содержание жилого помещения на каждый календарный год в соответствующей строке коммунального ресурса.

5.7. Расчетный период для начисления платы по договору установлен в один календарный месяц. Срок внесения платежей - ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным. Оплаченная квитанция и (или) счет (счет-фактура) являются документами, подтверждающими факт оказания услуг. Собственники помещений несут перед УО ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

5.8. Собственникам жилых и нежилых помещений квитанции и счета на оплату доставляются УО в почтовые ящики, либо нарочным вручением, либо получением квитанции и счета по месту нахождения бухгалтерии УО.

6. Ответственность сторон

6.1. УО несет ответственность перед Собственниками по настоящему договору за надлежащее содержание общего имущества в объеме и границах взятых обязательств.

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

6.3. УО не отвечает по обязательствам Собственников, Собственники не отвечают по обязательствам УО, которые возникли не по поручению Собственников. Ни одна из Сторон 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 УО и Собственников и если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору.

6.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества УО не несет ответственности за качество услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

6.5. УО 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 УО и при невозможности последнего устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, непринятие своевременного решения собственниками о проведении капитального ремонта.); использованием собственниками (нанимателями) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства; не обеспечением собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных законом и настоящим договором.

6.6. УО не несет ответственности перед собственниками и контрольно-надзорными органами в случае самовольной установки без разрешительных документов (при необходимости их получения) собственниками и (или) иными лицами оборудования в местах общего пользования, на фасаде или кровле, в т.ч. кондиционеров, антенн, рекламных и информационных конструкций, растяжек, бойлеров, иных приборов, а также в случае монтажа перегородок, возведения шкафов, кладовых и т.д. в местах общего пользования, захламления мест общего пользования, проходов, лестничных клеток, и т.д.

7. Контроль деятельности Управляющей организации

7.1. Контроль собственниками помещений деятельности УО осуществляется путем подписания лицами, указанными в п. 1.6 настоящего договора актов выполненных работ и оказанных услуг; предоставления УО ежегодной отчетности по исполнению настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным; участия лица, указанного в п. 1.6. договора в осмотрах общего имущества.

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

8.1. Настоящий договор вступает в силу в силу с 01 декабря 2021 г. и действует 1 год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления домом по окончании срока его действия такой договор считается ежегодно продленным на каждый последующий год на тех же условиях, за исключением размера платы на каждый календарный год, подлежащего изменению в сроки и порядке, предусмотренном настоящим договором.

8.2. Обязанность УО по исполнению условий настоящего договора возникает с даты внесения ГЖИ Омской области изменения в реестр лицензий в части включения МКД, как находящегося в управлении УО.

8.3. Собственники на основании решения общего собрания вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, в случае если УО не выполняет условия договора, и принять решение о выборе иной УО или об изменении способа управления МКД.

8.4. В случае расторжения Договора УО передает исключительно и только ранее полученную от собственников помещений или от бывшей УО по акту приема-передачи техническую документацию на дом и иные связанные с управлением домом документы новой УО, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Прочие условия

10.1. Обязательство УО по доведению до собственников любой информации в рамках действия, либо об исполнении настоящего договора, а также предложений о необходимости проведения общего собрания собственников считается исполненным, если такие предложения вручены лицу, указанному в п. 1.6 настоящего договора, а при его отсутствии вывешены на входных группах (дверях) подъездов.

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

10.3. Приложения к настоящему договору:

Приложение № 1 «Структура и размер платы за содержание жилого помещения».

Приложение № 2 «Состав общего имущества многоквартирного дома»

Приложение № 3 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома».

11. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация:

ООО «УК «Управдом-7»
644090 г. Омск, ул. С. Тюленина, 14, 1П
ОГРН: 1155543006387
ИНН/КПП: 5501118186/550101001
Рас.сч. 40702810800000002641
Кор.сч: 30101810750045209702
БИК 045209702
В АО «ИТ БАНК»



Т.Н. Лысанская

Собственники:

В лице председателя совета МКД,
действующего на основании протокола общего собрания:

г. Омск, ул. Лаптева, 4, кв. 119

 /Н.А. Жаркова/

Структура и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения

(оформляется и подписывается на каждый календарный год на отдельном листе)

Управляющая организация:

ООО «УК «Управдом-7»

644090 г. Омск, ул. С. Тюленина, 14, 1П



Т.Н. Лысанская

Собственники:

В лице председателя совета МКД,
действующего на основании протокола общего собрания:

г. Омск, ул. Лаптева, 4, кв. 119

 /Н.А.Жаркова/

Состав общего имущества многоквартирного дома

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. Год постройки _____
2. Год последнего капитального ремонта _____
3. Количество этажей _____
4. Количество квартир _____
5. Количество нежилых помещений (не входящих в состав общего имущества) _____
6. Общая площадь многоквартирного дома, кв.м. _____
7. Общая площадь жилых и нежилых помещений, кв.м. _____
8. Земельный участок под МКД, поставленный на кадастровый учет, № _____ кв.м. _____

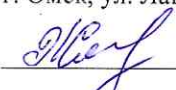
Состав, параметры, характеристики общего имущества

Наименование элемента	Параметры	Состояние (уд/неуд)
Помещения общего пользования	Количество _____ шт. Площадь _____ кв.м.	
Лестничные площадки	Количество _____ шт. Площадь _____ кв.м.	
Лестницы	Количество маршей _____ шт.	
Лифтовые шахты	Количество лифтовых шахт _____ шт.	
Технические этажи/подвалы	Площадь _____ кв.м.	
Кровля	Вид кровли _____ (плоская, односкатная, двускатная, иное) Площадь _____ кв.м. Материал кровли _____	
Двери	Количество дверей в помещениях общего пользования _____ шт.: - деревянных _____ шт.; - металлических _____ шт.	
Окна	Количество окон в помещениях общего пользования _____ шт.: - деревянных _____ шт.; - пластиковых _____ шт.	
Лифты и лифтовое оборудование	Количество _____ шт. том числе грузовых _____ шт.	
Мусоропровод	Количество стволов _____ шт. Количество загрузочных устройств _____ шт.	
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов _____ шт. Количество водосточных труб _____ шт.	
Светильники в подъездах	Количество _____ шт.	
Трубопроводы теплоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. мм _____ материал _____ протяженность _____ м 2. мм _____ материал _____ протяженность _____ м 3. мм _____ материал _____ протяженность _____ м	
Задвижки, вентили, краны на системе теплоснабжения	затвижек _____ шт. _____ диаметр; _____ шт. _____ диаметр; вентилей _____ шт. _____ диаметр; _____ шт. _____ диаметр; кранов _____ шт. _____ диаметр; _____ шт. _____ диаметр;	
Бойлеры, теплообменники	Количество _____ шт. _____ вид	
Радиаторы в местах общего пользования	Количество _____ шт. _____ вид Количество _____ шт. _____ вид	
Трубопроводы ХВС	Диаметр, материал и протяженность: 1. мм _____ материал _____ протяженность _____ м 2. мм _____ материал _____ протяженность _____ м 3. мм _____ материал _____ протяженность _____ м	
Трубопроводы ГВС	Диаметр, материал и протяженность: 1. мм _____ материал _____ протяженность _____ м 2. мм _____ материал _____ протяженность _____ м 3. мм _____ материал _____ протяженность _____ м	
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. мм _____ материал _____ протяженность _____ м 2. мм _____ материал _____ протяженность _____ м 3. мм _____ материал _____ протяженность _____ м	
Задвижки, вентили, краны на системах ХГВС	затвижек _____ шт. _____ диаметр; _____ шт. _____ диаметр; вентилей _____ шт. _____ диаметр; _____ шт. _____ диаметр; кранов _____ шт. _____ диаметр; _____ шт. _____ диаметр;	
Коллективные (общедомовые) приборы учета	Электроснабжение: (кол-во, марка и номер) _____ Отопление: (кол-во, марка и номер) _____ ХВС: (кол-во, марка и номер) _____ ГВС: (кол-во, марка и номер) _____	
Иное общее имущество		



Т.Н. Лысанская

Собственники в лице председателя совета МКД,
действующего на основании протокола общего собрания:
г. Омск, ул. Лаптева, 4, кв. 119

 /Н.А. Жаркова/

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование работ/услуг	Периодичность
1	Дератизация	1 раз в месяц
2	Дезинсекция	По мере необходимости, по заявкам
3	Санитарная уборка земельного участка в границах схемы уборочной площадки	6 раз в неделю
4	Уборка мусора на контейнерных площадках, входящих в состав ОИ: в летний период в зимний период	6 раз в неделю 2 раза в неделю
5	Уход за зелеными насаждениями (покос травы, кронирование деревьев)	По мере необходимости, по заявкам
6	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в инженерных системах, замена лампочек	По мере необходимости, по заявкам
7	Уборка мест общего пользования (лестничные марши и площадки в подъездах) Влажная (мытьё) Сухая (подметание)	1 раз в месяц В соответствии со структурой платы
8	Аварийное обслуживание	Круглосуточно
9	Обслуживание внутридомового газового оборудования (при наличии)	Постоянно
10	Комплексное обслуживание лифтов (при наличии)	Постоянно
11	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, замена рабитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	При подготовке к сезонной эксплуатации
12	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка, техническое обслуживание дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	При подготовке к сезонной эксплуатации
13	Проведение текущего ремонта конструктивных элементов зданий и внутридомового инженерного оборудования	В соответствии со структурой платы и планом текущего ремонта общего имущества
14	Обеспечение сохранности и нормального функционирования общего имущества	Постоянно
15	Заключение договоров с третьими лицами в целях исполнения договора	Постоянно
16	Осуществление контроля над качеством услуг и работ подрядных организаций	Постоянно
17	Сбор платежей с нанимателей и собственников помещений	Постоянно
18	Работа по обращениям граждан, личный прием граждан	Постоянно
19	Выполнение диспетчерских функций по приему заявок	Постоянно
20	Выдача справок, копий лицевых счетов и копий других документов	По мере необходимости
21	Взаимодействие с государственными и иными органами, организациями в целях договора	Постоянно
22	Планирование финансовых и технических ресурсов для их производства и реализации	Постоянно
23	Финансирование работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами	Постоянно
24	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества	Постоянно
25	Планирование работ по капитальному ремонту общего имущества	По мере необходимости
26	Расчет расходов на проведение капитального ремонта	По мере необходимости
27	Дополнительные работы и услуги	На основании протокола собрания, плана текущего ремонта и структуры платы за содержание и ремонт

Примечание: в случае объективной необходимости выполнения работ и оказания услуг в вышеуказанный перечень входят также работы и 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".

Управляющая организация:

Собственники:

ООО «УК «Управдом-7»

644090, г. Омск, ул. С.Тюленина, 14 пом. 1 П

Генеральный директор

Т.Н. Лысанская

Собственники в лице председателя совета МКД,

действующего на основании протокола общего собрания:

г. Омск, ул. Лаптева, 4, кв. 119

/Н.А. Жаркова/

