ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
многоквартирным домом

г. Омск «01» марта 2016 г.

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Омск, ул.** Герцена, № 40, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Управдом-3»** в лице директора Соколовой Татьяны Ивановны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем « Стороны», заключили договор о нижеследующем:.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 40 по ул. Герцена от «21» «декабря» 2015 г., Собственники жилых и нежилых помещений и долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору приведен в Приложении № 1 к настоящему договору) передают, а « Управляющая организация» принимает полномочия по управлению многоквартирным домом в целях обеспечения:

- Благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- Надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями, жилищно-коммунальными услугами;
- Реализации вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. С целью соблюдения условий санитарно-эпидемиологического благополучия населения санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах сложившегося фактического землепользования (до формирования земельного участка), которые согласованы с уполномоченным представителем собственников помещений.

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

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

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

1.6. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет. Собственник муниципальных помещений переуступает Управляющей компании право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ, а также коммунальных услуг.

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

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

1.9. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги. Плата за все коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение) собственниками помещений вносится в ресурсоснабжающие организации, по квитанциям, направляемым собственникам помещений такими организациями.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1.Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на основании решения общего собрания собственников помещений, указанного в преамбуле настоящего Договора, на условиях согласованных с Управляющей

компанией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит ус одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Управление многоквартирным до осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащ содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенном по адресу г.Омск ул. Герцена д. № 40, а именно :

2.1.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (перечень работ и услуг определен в приложении № 2 к настоящему договору), а в случае принятия Собственниками соответствующего решения- выполнения работ по капитальному ремонту в порядке и на условиях, определенных дополнительным соглашением к настоящему договору.

2.1.2. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом общего собрания вступление в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений. Вознаграждение Управляющая компания за выполнение данного поручения устанавливается в размере 20% от средств поступивших на счет Управляющей организации от третьих лиц, от использования общего имущества собственников.

2.1.3. Представление интересов собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных и иных органах, в судах общей юрисдикции и арбитражных судах по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

2.1.4. Начисление, сбор и перерасчет платежей для Собственников за содержание, текущий (в соответствующих случаях капитальный) ремонт общего имущества дома.

2.1.5. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принятие необходимых мер к устранению выявленных нарушений.

2.1.6. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников, принятие в интересах Собственников необходимых мер по возмещению ущерба.

2.1.7. Подготовка предложений по проведению дополнительных работ и услуг по управлению домом, расчет расходов на их проведение, созыв в этих целях общего собрания Собственников, заключение дополнительных соглашений к настоящему договору.

2.1.8. Подготовка экономических расчетов и обоснований по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации и реконструкции общего имущества дома.

2.1.9. Проверка технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.10 Принятие по акту передачи и хранение технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением домом документов, в том числе:

- Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с решениями о выборе способа управления и управляющей организации;
- Правоустанавливающие документы на земельный участок с планом границ и благоустройства, а также ситуационный план прилегающих и приходящих по земельному участку инженерных коммуникаций с указанием границ ответственности (при наличии);
- Технические паспорта многоквартирного дома, строения и сооружений;
- Акты технического освидетельствования разрешающие эксплуатацию сетей, коммуникаций и оборудования многоквартирного дома;
- Паспорта установленного оборудования;
- Акты разграничения эксплуатационной ответственности за наружные инженерные коммуникации. Указанная документация передается Управляющей организации предыдущей управляющей организацией, либо собственником помещения в этом доме (представителем собственника, уполномоченным на то общим собранием Собственников).

В случае отсутствия каких-либо из вышеперечисленных документов, по согласованию Сторон документы восстанавливаются за счет предыдущей управляющей организацией либо за счет дополнительных средств определенных сторонами, в течении оговоренного соглашением Сторон срока, или документация передается в имеющемся объеме с соответствующей отметкой в акте приема-передачи.

2.1.11. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действие (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, на качество предоставляемых услуг.

2.1.12 Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.1.13 Открытие и ведение единого лицевого счета на многоквартирный дом и индивидуальных лицевых счетов каждого собственника и нанимателя.

2.1.14. Реализация мероприятий по ресурсоснабжению.

2.1.15. Совершение иных действий и формальностей в целях управления многоквартирным домом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация:

3.1.1 Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также другими нормативными актами, устанавливающими параметры качества оказания данных услуг.

3.1.2. Осуществить открытие и ведение единого лицевого счета на многоквартирный дом и индивидуальных лицевых счетов на каждого собственника и нанимателя.

3.1.3. Вести финансовый и бухгалтерский учет, в том числе начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников помещений за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников и прочие услуги.
3.1.4. Вести расчеты с Собственниками помещений за оказываемые услуги с учетом предоставления им льгот в соответствии с действующим законодательством.
3.1.5. Готовить сметы и техническую документацию по ремонтным и эксплуатационным работам, по другим видам деятельности, предусмотренным настоящим договором.
3.1.6. Вести учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.
3.1.7. Принимать меры по взысканию задолженности за оказанные услуги по содержанию многоквартирного дома.
3.1.8. Обеспечивать учет договоров найма, аренды, соглашения о совладении и прочих хозяйственных договоров в отношении многоквартирного дома.
3.1.9. Осуществлять паспортно -регистрационный учет Собственников и пользователей помещений.
3.1.10. Организовывать работу по выдаче Собственникам и пользователям помещений необходимых справок в пределах своих полномочий.
3.1.11. Информировать Собственников и пользователей помещений об изменении размера платы за содержание, текущий ремонт, о подрядных организациях, привлекаемых Управляющей организацией к выполнении работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, а также о других условиях предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.
3.1.12. Обеспечивать оперативное прибытие аварийной службы для устранения аварий на системах санитарно-технического, инженерного и иного оборудования дома.
3.1.13. Своевременно информировать Собственников и пользователей помещений:

- О сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей(водоснабжение, отопление) за 10 календарных дней, а также оперативно об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации.;
- Об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт имущества многоквартирного дома не позднее , чем за 10 дней до даты ее введения.

Информирование осуществляется путем вывешивания объявлений в подъездах и на информационных досках многоквартирного дома, либо на официальном сайте Управляющей организации.
3.1.14. Не допускать при исполнении условий договора использование объектов многоквартирного дома в каких-либо целях, могущих привести к любому виду ущерба или противоречащих требованиям действующего законодательства.
3.1.15. В случае выполнения непредусмотренных договором работ производить их при условии оплаты по дополнительному соглашению Сторон.
3.1.16. Рассматривать в течении 30 календарных дней заявления Собственников и пользователей помещений, касающихся предоставления услуг по содержанию и ремонту помещений, давать по ним ответы, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.
3.1.17. Представлять Собственникам ежегодный отчет о выполнении настоящего договора, в том числе отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, в течении 3-х месяцев с момента завершения отчетного года.
3.2. Управляющая организация имеет право:
3.2.1. Управлять в рамках данных ей полномочий, переданным в управление общим имуществом многоквартирного дома
3.2.2. Привлекать в случае необходимости к выполнению работ по настоящему договору подрядные организации, имеющие соответствующие разрешения, допуски, сертификаты и т.п.. (по согласованию с собственниками).
3.2.3. Оказывать дополнительные платные услуги Собственникам и пользователям помещений в соответствии с Перечнем работ и услуг, выполняемых по заявкам собственников и пользователей помещений и подлежащих оплате за счет их средств.
3.2.4. Осуществлять эксплуатацию вновь вводимых объектов многоквартирного дома на основании дополнительного соглашения к данному договору.
3.2.5. В установленном законом порядке взыскивать сумму неплатежей и пеней за несвоевременную оплату услуг.
3.2.6. Осуществлять самостоятельный отбор и прием на работу обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению, определенными настоящим договором, а также в соответствии с трудовым законодательством РФ.
3.2.7. 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 компания 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.

.

3.3. Собственники обязаны:
3.3.1. Выполнять решения общих собраний Собственников.
3.2.2. Содержать и поддерживать принадлежащие им помещения, санитарно-техническое и электрическое оборудование внутри помещений в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет ремонт внутри собственных помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома.
3.3.3. Своевременно вносить плату за содержание, ремонт общего имущества и коммунальные услуги.
3.3.4. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу Управляющей организации.

3.3.5. Извещать Управляющую организацию:

- Об изменении числа проживающих в течении 10 дней с момента соответствующего изменения, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, а также проживающих по договорам социального и коммерческого найма;
- О лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;
- О предстоящих переустройстве и перепланировке помещений.

3.3.6. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организации с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

3.3.7. Переустройство и перепланировку помещений производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.3.8. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации :

- Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин, не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.
- Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технические паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам.
- Нарушение существующей схемы поставки и учета коммунальных услуг.

3.3.9. Нести эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри принадлежащих им помещений.

3.3.10. При заключении договоров социального или коммерческого найма в период действия настоящего договора информировать нанимателей о порядке и условиях обслуживания Управляющей организацией и обеспечения услугами.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Самостоятельно без согласования с другими Собственниками и Управляющей организацией владеть, пользоваться и распоряжаться своими помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными жилищным законодательством.

3.4.2. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

3.4.3. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством.

3.4.5. В случае некачественного выполнения отдельных видов услуг, работ требовать соразмерного уменьшения цены договора и перерасчета размеры платы, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

3.4.6. Обратиться в Управляющую организацию для получения информации по условиям данного договора , в случае отсутствия запрашиваемой информации у уполномоченного представителя собственников помещения дома.

4. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1.Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества определяется и устанавливается на Общем собрании Собственников помещений многоквартирного жилого дома в размере совокупной стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

4.1.1. Если на общем собрании собственников помещений многоквартирного жилого дома решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на очередной календарный год не принято, то размер платы определяется на уровне платы, рекомендованной органами местного самоуправления, для соответствующей категории многоквартирных домов с даты введения его в действие, при этом в структуре платы для собственников помещений учитывается конкретный перечень услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту , определенный в договоре управления, с учетом системы налогообложения , применяемой Управляющей организацией.

4.1.2. Плата за коммунальные услуги Собственника определяется в порядке, установленном с исполнителями коммунальных услуг- ресурсоснабжающими организациями. При этом, плата за коммунальные услуги вносится Собственником по платежным документам ресурсоснабжающей организации.

4.1.3. Размер платы за дополнительные услуги, оказываемые Управляющей организацией, в том числе по содержанию и ремонту внутриквартирного оборудования, определяется Управляющей организацией в соответствии с утвержденным перечнем платных услуг.

4.1.4. При изменении тарифа по решению соответствующих органов регулирования в период действия настоящего договора Управляющая организация обязана информировать Собственника об изменении тарифа не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.1.5.Граждане, имеющие право на льготы, субсидии, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в полном объеме. Льготы и субсидии возмещаются гражданам в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.1.6. Собственник- юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, вносит плату по настоящему договору на основании счета либо иного платежного документа (квитанции), выставленного Управляющей организацией.

4.1.7. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При этом собственники многоквартирного дома имеют право осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома в счет будущих периодов.

4.1.8. Неиспользование Собственником помещения (не проживание) не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

4.1.9. При принятии Собственником помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме стоимость соответствующих работ, утвержденная на собрании Собственников помещений, включая в цену договора на период выполнения таких работ.
4.1.10. Услуги Управляющей организации, оказываемые Собственнику и не предусмотренные настоящим договором, должны выполняться за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности Сторон.
4.1.12. Работы по текущему ремонту общего имущества, выполненные в течении месяца, оформляются актами выполненных работ по форме КС-2. Акты предъявляются Заказчику – уполномоченному представителю собственников в срок до 05 числа месяца, следующего за отчетным. Работы по текущему ремонту общего имущества дома считаются выполненными с момента подписания сторонами актов выполненных работ, указанных выше.
4.1.12. Заказчик – уполномоченный представитель собственников обязан в течение 5 (двух) дней после окончания работ и предъявления актов выполненных работ осмотреть и принять работы. В случае, если в ходе приемки выполненных работ Заказчиком выполненных работ Заказчиком обнаружены факты некачественного выполнения отдельных видов работ, Заказчик должен немедленно заявить об этом Управляющей организации в письменном виде, а Управляющая организация обязана в течении 10 (десять) дней устранить выявленные недостатки. После устранения недостатков Управляющей организации акт выполненных работ в течение 1 (одного) дня подписывается Заказчиком – уполномоченным представителем собственников.
В случае, если в течение указанного срока Заказчиком – уполномоченным представителем собственником, акт выполненных работ не подписан и не предъявлен в письменном виде мотивированный отказ от подписания акта, работы считаются выполненными и принятыми.
4.1.13. По окончанию календарного года, в течение 60 (шестидесяти) дней, производится сверка расчетов. Стоимость фактически выполненных работ сопоставляется с поступившими платежами от собственников многоквартирного дома. Выполненные в ходе сверки отклонения засчитываются в счет расчетов будущих периодов. По запросу Председателя Совета дома отчет об израсходованных средствах может предоставляться Управляющей компанией ежеквартально.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.
5.2. Стороны несут ответственность по своим обязательствам, если:

- В период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- Невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.
- Надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины, неисполнения либо несвоевременного выполнения своих обязанностей по договору другой стороной договора.

5.3. В случае установления органами внутренних дел, другими уполномоченными законодательством органами факта проживания без регистрации иного количества проживающих без регистрации иного количества проживающих и невнесения за них платы за оказанные услуги Управляющая организация вправе взыскать с Собственников и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.
5.4. Собственники жилых помещений, не обеспечивающие допуск должностных лиц Управляющей организации или специалистов организации, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.
5.5. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.
5.6. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор заключается сроком на 1 (один) год и вступает в силу с момента подписания.
6.2. Если ни одна из сторон за два месяца до окончания срока действия договора не заявит в письменном виде о его прекращении, договор считается продленным на тот срок и на тех же условиях.
6.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

- По соглашению Сторон;
- На основании решения общего собрания Собственников по причине нарушения условий договора при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 60 дней.
- На основании решения суда, при условии соблюдения досудебного урегулирования спора;

6.4. Одностороннее расторжение договора не допускается.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. В случае пользования жилыми помещениями лицами, не являющимися Собственниками, а являющимися нанимателями, арендаторами, временными жильцами, иными категориями граждан к данным лицам применяются положения настоящего договора, определяющие обязанности Собственников.

7.2. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отме делает недействительным все другие обязательства, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в уст или письменной форме, до заключения настоящего договора.
7.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников.
7.4. Дополнения и изменения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора.
7.5. Настоящий договор составлен на ____ листах в 2-х экземплярах, по одному для каждой стороны договора.
7.6. Споры, возникающие между Собственниками и Управляющей организацией в процессе реализации настоящего договора, решаются по соглашению Сторон. При не достижении соглашения спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.
7.7. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещего права на помещение в многоквартирном доме настоящий договор в отношении прежнего Собственника такого помещения считается прекращенным, за исключением случаев когда ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. У нового Собственника возникает обязанность присоединиться к настоящему договору путем его подписания.
7.8. В части, не урегулированной настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.
7.9. Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения:
Приложение № 1 «Структура и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения».
Приложение № 2 «Состав общего имущества Многоквартирного дома, установленный решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома: состав, параметры, характеристики».
Приложение № 3 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома».
Приложение № 4 «Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

11. Адреса и реквизиты, подписи сторон:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ООО «Управляющая компания «Управдом-3»

Юридический адрес: 644029, Омская область, г. Омск, ул. Котельный переулок,4
, ИНН/КПП 5506084445/550601001
ОГРН 115 554 302 4911, р/с 40702810274750000204 в Восточно-Сибирский филиал ПАО «РОСБАНК», к/с 30101810000000000388

Директор_____ **/ Т.И. Соколова /**

м.п.

СОБСТВЕННИКИ:

№ п/п	№ помещения (квартиры, нежилого)	Площадь Помещения, находящегося в собственности	ФИО	Подпись
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА:				
1	47	57,1м²	Захарова Валентина Николаевна	
СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ (ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ) В ДОМЕ:				
2	54	49,80м²	Бондаренко Олег Борисович	
3	56	59,30м²	Грятос Татьяна Викторовна	
4	55	19,30м²	Лопкин Виталий Григорьевич	
5	25	71,90м²	Пахотина Елена Венедиктовна	
6	14	31,30м²	Розенблит Людмила Сергеевна	
7	12	28,70м²	Совинская Ирина Александровна	
	Договор подписан членами Совета дома на основании решения общего собрания собственников помещений дома - протокол от 21.12.2015г.			п. 9
8	18	112,80м²	Окольникова Светлана Петровна	
9	30	58,00м²	Кашина Мария Михайловна	
10	44	58,40м²	Давыдова Надежда Владимир.	
11	45	63,10м²	Дубоделова Тамара Николаевна	
12	49	62,90м²	Фрай Татьяна Ивановна	

п	№ помещения (квартиры, нежилого)	Площадь Помещения, находящегося в собственности	ФИО	Подпись

Приложение № 2 к договору управления многоквартирным домом
от «___»_____г.

Состав общего имущества многоквартирного дома
№ 40 по ул. Герцена 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 г. Омск, ул. Герцена, 40
2. Серия, тип постройки А-172217 4'эт. управл. Министерство авиац. промышл.
3. Год постройки 1952 г.
4. Степень износа по данным гос.тех. учета _____
5. Год последнего капитального ремонта 2009г. - инж.сети. 2011г. - фасад, крыша.
6. Количество этажей 5
7. Наличие подвала имеется
8. Наличие цокольного этажа —
9. Наличие мансарды —
10. Наличие мезонина —
11. Количество квартир 49
12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 5
13. Общая площадь многоквартирного дома, кв.м. 3290,30 м2
14. Общая площадь жилых помещений, кв.м. 2877,80 м2
15. Общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества, кв.м. 412,50 м2
16. Площадь помещений общего пользования, кв.м. _____
17. Количество лестниц 3
18. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества 3973 ± 22 м2
19. Кадастровый номер земельного участка (при наличии) № 5536/203/10-879 от 12.02.2010г.
20. Малые архитектурные формы (при наличии) качель, ракета, лестница (детская площадка на территории дома 42 общая для домов 38, 40, 42).

Состав, параметры, характеристики общего имущества

Наименование элемента общего имущества	• Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество _____ шт.	Количество помещений, требующих текущего ремонта _____ шт.

Межквартирные лестничные площадки	Количество 15 шт.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта — шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей 26 шт.	Количество лестниц, требующих ремонта — шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт — шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта — шт.
Коридоры	Количество _____ шт.	Количество коридоров, требующих ремонта _____ шт.
Технические этажи	Площадь — $м^2$ Материал пола	Санитарное состояние — (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Технические подвалы	Площадь _____ $м^2$ Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.	Санитарное состояние (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются, дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.
Кровля	Вид кровли _____ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли шифер Площадь кровли _____ $м^2$	Характеристика состояния _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать) - площадь крыши, требующей капитального ремонта — $м^2$; - площадь крыши, требующей текущего ремонта _____ $м^2$
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования 13 шт. из них: - деревянных — шт.; - металлических 13 шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта _____ шт., из них - деревянных — шт.; - металлических 3 шт. покраска домофонных дверей
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования 27 шт.,	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта — шт.
Лифты и лифтовое оборудование	Количество — шт. В том числе: грузовых — шт. $м^2$	Количество лифтов, требующих: - замены — шт. - капитального ремонта — шт. - текущего ремонта — шт.
Мусоропровод	Количество — шт. Количество загрузочных устройств — шт.	Состояние ствола — (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта — шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов _____ шт. Количество водосточных труб — шт. _____ м	Количество водосточных желобов, требующих: - замены _____ шт. - ремонта _____ шт. Количество водосточных труб, требующих: - замены _____ шт. - ремонта _____ шт.
Светильники в местах общего пользования	Количество 18 шт. в подъездах. 67 шт. - в подвалах 6 шт. - уличное освещен.	Количество светильников, требующих замены — шт. Количество светильников, требующих ремонта — шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. — мм _____ м

	исчислении: 1. ___ мм _____ м 2. ___ мм _____ м	2. ___ мм _____ м Протяженность труб, требующих ремонта_____м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек _____ шт. - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.	Требует замены или ремонта: - задвижек _____ шт. - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество 1 шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы в местах общего пользования	Количество_____шт.	требуют замены _____шт.
Насосы подкачки воды	количество _____ шт. Марка насоса: _____	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм _____ м , 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м Протяженность труб, требующих окраски _____ м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м Протяженность труб, требующих окраски _____м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек _____ шт.; - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.	- задвижек _____ шт.; - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер:_____	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета:_____
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1.___ мм _____ м 2. ___ мм_____ м 3.____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ___ мм _____ м 2. ___ мм _____м 3. ___мм _____ м
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*		
Общая площадь	Земельного участка 3973±22 кв.м, в том числе: - застройка _____ га - асфальт _____ га - грунт _____ га - газон _____ га	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	Деревья _____ шт. кустарники _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы	Малые архитектурные формы	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в

благоустройства	_____ (есть/нет), если есть, перечислить _____; Ограждения газонов _____ м Скамейки _____ шт. Столы _____ шт.	неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки _____ шт. Приемные колодцы _____ шт. Ливневая канализация: Тип _____ Материал _____ Протяженность _____ м	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. отмостки из 2. бывшего 3. бомбоубежища – 2 шт.	указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

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

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ООО «Управляющая компания «Управдом-3»

Директор _____ **Т.Н. Соколова**

м.п.

СОБСТВЕННИКИ:

Председатель совета многоквартирного дома _____ (А. Н. Захарова)

Приложение № 3 к договору управления многоквартирным домом
от _____ ___ г.

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

№ п/п	Наименование услуг и работ	Периодичность
1	2	3
1.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления, теплоотведения и водоотведения в МКД	
1.1.	осмотр системы центрального отопления ,внутриквартирных устройств	1 раз в год
1.2.	консервация системы отопления. Осмотр системы. Проведение необходимых ремонтных работ (по отдельному расчету). Промывка системы. Пробная топка	1 раз в год
1.3.	осмотр водопровода, канализации и ГВС	2 раза в год
1.4.	частичные осмотры систем водоснабжения, водоотведения, отопления	3 раза в месяц
1.5.	обслуживание ОДПУ тепла	1 раз в месяц
	обслуживание ОДПУ горячей воды	
	обслуживание ОДПУ холодной воды	
	обслуживание ОДПУ электроэнергии	
1.6.	проверка состояния устройств теплоснабжения в чердачных и подвальных помещениях	1 раз в год
1.7.	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	ежедневно
1.8.	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	4 раза в месяц
1.9.	проверка исправности запорно-регулирующей арматуры	1 раз в месяц
1.10.	промывка фильтров (грязевиков)	2 раза в год
1.11.	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	2 раза в год
1.12	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	3 раза в год
1.13.	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
1.14.	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
1.15.	рабочая проверка системы в целом. Осмотр трубопровода с отметкой дефектных мест. Спуск воды из трубопровода и устранение дефектов	1 раз в год
1.16.	окончательная проверка при сдаче системы. Наполнение системы до заданного давления. Осмотр и проверка системы. Снижение давления и устранение дефектов. Опрессовка системы. Спуск воды из системы. Снятие заглушек, манометра и отсоединение пресса	1 раз в год
1.17.	проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	1 раз в год
1.18.	смена отдельных участков трубопроводов	3 раза в год

№ п/п	Наименование услуг и работ	Периодичность
1	2	3
1.19.	смена отдельных участков трубопроводов	3 раза в год
1.20.	удаление воздуха из системы отопления	1 раз в год
1.21.	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в МКД	
2.1.	проверка заземления оболочки электрокабеля	2 раза в год
2.2.	мелкий ремонт электропроводки, проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	2 раза в год
2.3.	измерение сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года
2.4.	осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках	2 раза в год
2.5.	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в год
3.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) МКД	
3.1.	проверка и контроль состояния подвалов	2 раза в год
3.2.	выявление наличия трещин, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры перекрытий и покрытий МКД	2 раза в год
3.3.	контроль состояния балок(ригелей), перекрытий и покрытий МКД.. При необходимости разработка плана восстановительных работ	2 раза в год
3.4.	визуальный осмотр лестниц МКД	2 раза в год
3.5.	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов МКД	2 раза в год
3.6.	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	2 раза в год
3.7.	визуальный осмотр и контроль фасадов МКД	2 раза в год
3.8.	проверка состояния внутренней отделки	2 раза в год
3.9.	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	2 раза в год
3.10.	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	2 раза в год
3.11.	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	2 раза в год
3.12.	выявление наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенам	2 раза в год
3.13.	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков	2 раза в год

№ п/п	Наименование услуг и работ	Периодичность
1	2	3
3.14.	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	2 раза в год
3.15.	выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов	2 раза в год
3.16.	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	2 раза в год
3.17.	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ход	2 раза в год
3.18.	проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	2 раза в год
3.19.	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	2 раза в год
3.20.	очистка кровли от сосулек с использованием автовышки	2 раза в год
3.21.	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	2 раза в год
3.22.	проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель	2 раза в год
3.23.	проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов	2 раза в год
3.24.	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	2 раза в год
3.25.	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	2 раза в год
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш МКД	
4.1.	проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год
4.2.	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	2 раза в год
4.3.	визуальный осмотр состояния несущей конструкции кровли	2 раза в год
4.4.	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	1 раз в год
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления МКД	
6.1.	устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	1 раз в год
6.2.	проверка тяги путем поднесения листа бумаги к вентканалу	1 раз в год
6.3.	обследование вентшахт	3 раза в год
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в МКД	
7.1.	организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов	
7.2.	организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений	

№ п/п	Наименование услуг и работ	Периодичность
1	2	3
7.3.	при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению	
9.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД	
9.1.	Дератизация, дезинсекция	
9.2.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД	
	сухая уборка	3 раза в нед
	влажная уборка	1 раз в мес.
	влажная протирка подоконников, перил, дверей	
	подоконников	2 раза в год
	перил	1 раз в год
	дверей	1 раз в год
	мытье окон	2 раза в год
9.3.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, в холодный период года	
	очистка придомовой территории от наледи и льда, посыпка песком	151 раз в год
	уборка контейнерных площадок	151 раз в год
9.4.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	
	подметание территории с усовершенствованным покрытием	151 раз в год
	уборка территорий без покрытия от листьев, сучьев, мусора	151 раз в год
	уборка контейнерных площадок	151 раз в год
	уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	151 раз в год
	выкашивание газонов	3 раза в год
10.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	
	незамедлительный вывоз ТБО при накоплении более 2,5 куб.м	
	вывоз КГМ	
	организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп	
11.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	
	осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	постоянно
12.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	постоянно
13.	Текущий ремонт	
14.	Управление	
	организация предоставления коммунальных услуг	
	предоставление информации в электронном виде	

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ООО «Управляющая компания «Управдом-3»

Директор _____ **Т.И. Соколова**

М.П.

СОБСТВЕННИКИ:

Председатель совета многоквартирного дома _____ (А.Н. Захарова)