ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
многоквартирным домом

г.Омск «10» 09 2019 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Омск, ул.** пр. Мира **№** 88, действующие на основании решения общего собрания от «10» 09 2019 г., именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мой дом»** в лице директора **Попова Максима Владимировича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», с другой стороны, в соответствии со ст. 162 ЖК РФ заключили настоящий договор о нижеследующем.

Термины и определения

- **Многоквартирный дом –** завершенное строительством здание, по адресу: **г.Омск,** пр. Мира д. 88, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме.
- **Помещение –** помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под Помещения Собственников понимаются жилые помещения общей площадью 2334,40 кв.м., и нежилые помещения общей площадью 2975,60 кв.м.. Общая площадь всего многоквартирного дома составляет 5307,90 кв.м.. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.
- **Потребитель –** лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в Многоквартирном доме.
- **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.
- **Общее имущество Многоквартирного дома –** помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен

Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имуществ Многоквартирного дома приводится в **Приложении № 2** к Договору.

- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.
- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.
- **Инженерное оборудование** – лифтовое оборудование и расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.
- **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.
- **Представитель собственников помещений в МКД** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

1. Общие положения

1.1. 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 условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.
Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в **Приложении № 1** к настоящему Договору в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 290. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей компанией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей компанией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.
1.2. Управляющая компания предоставляет услуги по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности и только в отношении имущества, включенного в состав общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании (**Приложение 2**).
1.3. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей компанией при наличии решения общего собрания собственников помещений. Работы по капитальному ремонту общего имущества не являются предметом настоящего Договора.
1.4. 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.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. 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 на основании Положения о персональных данных, размещенном на сайте Управляющей компании.

1.8. 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, коммунальных ресурсов на содержание общего имущества

1.9. 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.

1.10. 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.

1.11. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги и заключать от своего имени, в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числен поставке бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также- договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.»

2. Предмет договора

2.1. Управляющая компания 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 домеСобственникам 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, управлению и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей компанией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, имеющих соответствующие разрешения, допуски, сертификаты.

2.3. По настоящему договору Управляющая компания 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 денежных средств, утвержденных в структуре и размере платы на содержание, управление и ремонт жилого помещения на текущий период;
- 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 надлежащее содержание и техническую эксплуатацию лифтового оборудования (при наличии);
-осуществлять контроль содержания 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;
-осуществлять работы по взысканию просроченной задолженности с собственников жилых и нежилых помещений;
- оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе создать и вести базу данных по лицевым счетам Собственников, осуществлять выдачу копий из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов, осуществлять сбор документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, вести регистрационный учет и выдавать соответствующие справки; осуществлять прием, хранение и передачу технической и иной, связанной с управлением и содержанием дома документации, готовить предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений, заключать от имени и в интересах собственников договоры, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором, организовывать и осуществлять расчеты за услуги и работы, предоставлять отчеты об исполнении договора, а также оказывать иные услуги и работы, связанные с управлением МКД. организовывать работы по расчету платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые на содержание общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению информации в электронном виде.

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.

3. Взаимоотношения Сторон

3.1.Право собственности на Помещения

3.1.1.Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

3.1.2.Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.

3.1.3.С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

3.1.4.С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

3.1.5.Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора в течение с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом.

3.1.6.Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе непроживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от оплаты Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

3.1.7.В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

4. Права и обязанности Управляющей компании

4.1. Управляющая компания вправе:

4.1.1.Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

4.1.2.Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей компанией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей компанией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

4.1.3. 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.

4.1.4. 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, Роспотребнализор, Ростехнадзор и др.), о чем Управляющая копмания 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 досках объявлений.

4.1.5. 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).

4.1.6. 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 в пределах денежных средств, утвержденных в структуре и размере платы на содержание, управление и ремонт жилого помещения на текущий период. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

4.1.7. Производить индексацию платы за содержание и ремонт жилого помещения в одностороннем порядке только в случае изменения налогового законодательства при возникновении таких прав в силу закона.

4.1.8. На основании решения общего собрания, указанного в преамбуле настоящего Договора, заключать договоры с физическими и юридическими лицами на использование общего имущества многоквартирного дома (транзит коммуникаций, установка оборудования, размещение рекламных конструкций и т.п.). В каждом конкретном договоре доля Управляющей компании определяется общем собрании собственников МКД.

4.1.9.Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей компанией Текущего, Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

4.1.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых и нежилых помещений, общего имущества МКД, а также об использовании их не по назначению.

4.1.11.Устанавливать факты причинения вреда общему имущества МКД и имуществу Собственников (нанимателей) с оформлением соответствующих актов. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей компании по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей компании к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

4.1.12. 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 ит.п.). Использование помещений осуществляется исключительно для выполнения работ и оказания услуг (без права сдачи в аренду или заключения других сделок) и может осуществляться Управляющей компанией лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей компанией.

4.1.13.Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей компании, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей компании, на квитанциях по оплате услуг Управляющей организации, а также путем информирования в письменном виде Председателя Совета дома.

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

4.1.15 Осуществлять приостановление и ограничение предоставления коммунальных услуг при наличии обстоятельств и в порядке, предусмотренными Правилами предоставления коммунальных услуг собственниками и пользователям в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 года № 354.
4.1.16 Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом. В случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, которые были переданы ей в установленном порядке, принять меры к восстановлению ранее управлявшей многоквартирным домом организации таких документов и получить их по отдельному акту приема-передачи в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Решения о восстановлении недостающей технической документации за счет средств многоквартирного дома принимается по согласованию с Советом многоквартирного дома. Техническая документация принимается у Управляющей компании по акту приемки-передаче, копия которого передается Председателю Совета дома.
4.1.17 Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.
4.1.18. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.
4.1.19.Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.
4.1.20.Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.2. Управляющая компания обязана:

4.2.1. Предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также по предоставлению коммунальных услуг надлежащего качества и с соблюдением установленных действующим законодательством правил и норм, ГОСТов, стандартов, а также соблюдением условий настоящего договора. Перечень услуг и работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества МКД определен в Приложении № 3 к настоящему договору, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора. Указанный перечень может быть изменен решением общего собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании, а также обязательными для исполнения предписаниями органов государственного надзора и контроля, с последующим возмещением Собственниками затрат, связанных с исполнением выданных предписаний. Коммунальными услугами по настоящему договору являются холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение.
4.2.2.Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.
4.2.3. Предоставлять в течение 20 рабочих дней по запросам собственников информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и(или) выполненных работах. Требуемая информация предоставляется в письменном виде или указывается сайт в сети Интернет, на котором размещена необходимая информация.

4.2.4. Организовать ведение индивидуального учета по МКД поступающих средств, оказанных услуг и выполненных работ по содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.
4.2.5. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу – 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.
4.2.6. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо (председателя совета, при их отсутствии – членов Совета многоквартирного дома для доведения до сведения всех) об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.
4.2.7. Осуществлять прием и рассмотрение в 10-дневный срок обращений и жалоб собственников на действия (бездействия) Управляющей компании и третьих лиц.
Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.
Осуществлять прием собственников помещений МКД по адресам г Омск ул. Заозерная, 28 по вопросам управления МКД первый и третий четверг месяца с 14 по 18 часов.
4.2.8. Предоставить уполномоченному собственниками лицу, либо председателю совета дома в первом квартале года, следующего за отчетным, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей компании в отчетный период, сумма задолженности по начисленным платежам; перечень исполненных обязательств (работ и услуг), а также предоставить информацию о средствах, полученных от использования общего имущества и об остатке неиспользованных денежных средств или их перерасходе.
4.2.9. Своевременно информировать через объявления на подъездах МКД о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3 календарных дней до даты работ (кроме случаев проведения работ по устранению аварийных ситуаций).
4.2.10. По поручению и от имени собственников принимать меры по использованию общего имущества в качестве рекламного носителя. Проводить согласование размещения рекламной продукции в интересах собственников.
4.2.11. Составлять комиссионный акт по фактам причинения вреда общему имуществу, а так же имуществу собственников и нанимателей в течение 24 часов, с момента получения Управляющей компанией информации от собственника МКД о факте причинения ущерба.
4.2.12. По решению общего собрания собственников или по предписанию контролирующих государственных органов изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при её отсутствии на момент заключения договора. Расходы Управляющей компании, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками помещений.
4.2.13. Оформлять и предоставлять ежемесячно акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо (председатель совета или члены совета) в 10-тидневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр Управляющей компании. Если в указанный срок Управляющая компания не получила подписанные акты и не получила письменный мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате. Сводный отчет о выполнении договора управления Управляющая компания предоставляет собственникам МКД ежеквартально не позднее 20 числа, месяца, следующего за отчетным кварталом. Годовой отчет предоставляется в 1 –ом квартале года, следующего за отчетным.
4.2.14. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу Управляющая компания обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом

конфиденциальности персональных данных и соблюдения безопасности персональных данных при их обработке.
4.2.15. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и порядке финансирования таких работ.
4.2.16.Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.
4.2.17.Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в Многоквартирном доме.
4.2.18. Своевременно предоставлять информацию о представителях управляющей организации, уполномоченных на взаимодействие с собственниками помещений в многоквартирном доме, путем размещения этой информации на информационных досках, расположенных в подъездах МКД.
4.2.19. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.
4.2.20. Выдавать собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме справки, выписки из лицевого счета в течение одного дня с момента обращения в устной форме.

5. Права и обязанности Собственников

5.1. Собственники имеют право:
5.1.1. Получать от Управляющей компании информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и(или) выполненных работах. Управляющая компания требуемую информацию предоставляет в течение 20 рабочих дней с момента получения запроса в письменном виде или указывает сайт в сети Интернет, на котором размещена необходимая информация.
5.1.2. 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.
5.1.3. Требовать от Управляющей компании, в части взятых ими обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
5.1.4. Получать оказанные услуги и выполненные работы по настоящему договору надлежащего качества и в установленные сроки.
5.1.5. 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 компании, в установленном законом порядке.
5.1.6. Самостоятельно или через Председателя и членов Совета многоквартирного дома, а так же иных уполномоченных лиц, осуществлять контроль исполнения настоящего договора.
5.1.7. Производить оплату услуг по настоящему договору авансом за несколько месяцев вперед.
5.1.8. В случае выявления фактов ненадлежащего исполнения работ и (или) оказания услуг требовать составления документов, подтверждающий данный факт.
5.1.9. Определять условия взаимодействия Управляющей компании с членами Совета многоквартирного дома.
5.1.10. Вносить изменения в условия договора управления многоквартирным фондом в порядке, установленном ЖК РФ и условиями договора.
5.1.11. Требовать от Управляющей компании раскрытия информации о своей деятельности в объеме и порядке, предусмотренном ЖК РФ и Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». Договор

управления размещается на сайте Управляющей компании. Копии договора управления Управляющая компания не предоставляет.
5.1.12. Участвовать в осмотрах объектов, входящих в состав общего имущества в МКД.
5.1.13. Выполнять иные действия, не противоречащие законодательству РФ и условиями договора управления МКД.
5.1.14. Получать от Управляющей компании информацию о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества в МКД не реже дух раз в год при проведении весеннего и осеннего осмотров.
5.1.15. Получать перерасчет оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в установленном законом порядке.

5.2. Собственники обязаны:

5.2.1.Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.
5.2.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по содержанию общего имущества МКД Управляющей компании в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ. Своевременно вносить плату за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.
5.2.3. Представлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия для устранения аварийных ситуаций (залив, пожар).
5.2.4. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник дает согласие на использование Управляющей компанией информации о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.
5.2.5. Предоставлять Управляющей компании в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления события информацию о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей компании связаться с Собственником, о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения.
5.2.6. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
5.2.7. 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).
5.2.8. 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.
5.2.9. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.
5.2.10. 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. без решения общего собрания собственников МКД.
5.2.11.Не производить без согласования Управляющей компании перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении; при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не

загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре; осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей компанией;
5.2.12. Для подтверждения права собственности на занимаемое помещение представить Управляющей компании копию свидетельства регистрации права собственности или регистрационное удостоверение БТИ.
5.2.13. Не производить без согласования с Управляющей компанией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.
5.2.14. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.
5.2.15. 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. За свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение.
5.2.16. Обеспечить доступ в помещение Собственника представителей Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.
5.2.17. При заключении договоров коммерческого найма собственники нежилых помещений в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязаны информировать Управляющую компанию об условиях настоящего договора.
5.2.18. Извещать Управляющую компанию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.
5.2.19. Предоставить Управляющей компании 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.
5.2.20.При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая компания вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей компании Собственнику данного помещения, отдельной строкой.

6. Цена договора и порядок расчетов

6.1.Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, утвержденного общим собранием собственников помещений, указанном в преамбуле настоящего Договора на общую площадь жилых и нежилых помещений, и действует не менее одного года. (**приложение № 1** к договору
6.2. Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается сроком на один год. Размер платы должен быть соразмерным

утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества МКД

6.3. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилое помещение на следующий год, то управляющая организация осуществляет расчеты за предоставляемые услуги по ценам, установленным уполномоченным органом для внесения платы за жилое помещение для собственников помещений в МКД, не установивших размер платы за содержание и ремонт жилого помещения

6.4 Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

6.5. Размер платы по договору может быть изменен также по взаимному согласию Управляющей компании и Собственников по настоящему договору. В таком случае согласование изменения размера платы должно происходить в следующем порядке:

- Управляющая компания, как инициатор изменения размера платы, направляет Собственникам, путем передачи председателю Совета – уполномоченному лицу, либо членам Совета или иным выбранным собственниками лицам, перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества. Информация в перечне должна содержать наименование работ, периодичность их выполнения и размер ежемесячной платы в рублях на квадратный метр общей площади помещений собственников не позднее, чем за 20 дней до начала следующего отчетного периода;
- Собственники МКД проводят общее собрание и принимают решение об утверждении или отклонении предложения Управляющей компании. Решение общего собрания оформляется протоколом общего собрания, который передаётся в Управляющую компанию в течение 3-х дней с момента принятия решения, но не позднее 20 дней с момента получения предложения об изменении размера платы от Управляющей компании.

6.6. Расчетный период для начисления платы по договору установлен один календарный месяц. Срок внесения платежей определяется следующим образом:

- для физических лиц (собственников жилых помещений): ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по квитанции Управляющей компании, предъявляемой собственникам не позднее последнего числа расчетного месяца;
- для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (собственников жилых и нежилых помещений): ежемесячно до 25 числа текущего месяца на основании счета (счета-фактуры) на предоплату (оплату).

Оплаченная квитанция и счет (счет-фактура) являются документами, подтверждающими факт оказания услуг.

6.7. Собственники помещений несут перед Управляющей компанией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

6.8. Собственникам жилых и нежилых помещений квитанции и счета на оплату доставляются в почтовые ящики, либо нарочным вручением.

6.9. Расчет за потребляемые коммунальные ресурсы осуществляется ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным по квитанциям ресурсоснабжающих организаций, на расчетные счета таких РСО.

7. Ответственность сторон

7.1. Управляющая компания несет ответственность перед Собственниками по настоящему договору за надлежащее содержание общего имущества в объеме взятых обязательств и в границах эксплуатационной ответственности, установленной в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

7.2. 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.

7.3. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников, Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании, которые возникли не по поручению Собственников.

7.4. Ни одна из сторон настоящего договора не несут 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 компании и Собственников и если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору.

7.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома при наличии своевременного уведомления собственников МКД о состоянии общего имущества и непринятии собственниками МКД решений по своевременному проведению планово-восстановительных работ , Управляющая компания 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.

7.6. Управляющая компания 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 компании 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 настоящим договором.

7.7. 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.

8. Контроль деятельности Управляющей компании

8.1. Контроль собственниками помещений деятельности Управляющей компании осуществляется путем:

- подписания уполномоченным собственниками помещений в многоквартирном доме лицом актов выполненных работ и оказанных услуг; Акты выполненныхработ подписываются лицами, утвержденными решением Совета МКД, переданным в Управляющую компанию ;
- предоставления Управляющей компанией 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 в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

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

9.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его подписания сторонами.

9.2 Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

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.

9.3. 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 компания не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной Управляющей компании.

9.4. Договор считается досрочно расторгнутым по истечении одного месяца с момента принятия собственниками помещений в установленном порядке решения о прекращении договорных отношений и уведомления Управляющей компании о досрочном расторжении договора, с приложением заверенной копии протокола общего собрания с реестром лиц, принявших участие в голосовании.

9.5. В случае расторжения Договора Управляющая компания передает имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы новой Управляющей компании, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников.

9.6. Управляющая компания 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;
- в случае если собственники на общем собрании приняли иные условия договора, неприемлемые и невозможные для исполнения Управляющей компанией;
- в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для дальнейшей безаварийной эксплуатации без проведения капитального ремонта, а собственники помещений неоднократно (два и более раз), после предложений Управляющей компании, не приняли решение о проведении капитального ремонта.

9.7. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего договора, принятого общим собранием собственников.

10. Порядок разрешения споров

10.1. 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.

10.2. 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.

11. Прочие условия

11.1. Обязательство Управляющей компании по доведению до собственников помещений любой информации в рамках действия, либо об исполнении настоящего договора, а также предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах (дверях) подъездов или размещены на досках объявления.

11.2. Управляющая компания и Собственники по настоящему договору, получившая(-ие) обращение другой стороны по

поводу неисполнения настоящего договора, обязана(-ы) рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 30 дней с момента получения указанного сообщения.

11.3. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством, Управляющей компанией и подрядной организацией на основании решения общего собрания собственников.

11.4. В случае изменения действующего на момент заключения настоящего договора законодательства в части отмены обязательности предоставления коммунальных услуг Управляющей компанией, со дня вступления в законную силу таких изменений, обязательства Управляющей компании по предоставлению коммунальных услуг прекращаются, и в дальнейшем данные правоотношения регулируются законом.

11.5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Председателя Совета – уполномоченного лица, второй – у Управляющей компании. Управляющая компания обязана однократно бесплатно выдать копию договора обратившемуся собственнику. Последующее предоставление копий договора, в целях пресечения злоупотребления правом, осуществляется за установленную Управляющей компанией плату.

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

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».

11. Адреса и реквизиты, подписи сторон:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ООО «Управляющая компания «Мой Дом»

Юридический адрес: 644077, Омская область, г. Омск, пр.Мира д.53

, ИНН/КПП 5506084445/550601001

ОГРН 115 554 302 4911, р/с 40702810274750000204 Восточно-Сибирский филиал ПАО «РОСБАНК», к/с 30101810000000000388

Директор_____**/ М.В. Попов /**

СОБСТВЕННИКИ:

Председатель Совета Дома _____/ Данько А.Н

Софронов А.М

Ефремов Н.В

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

Состав общего имущества многоквартирного дома

№ _____ по ул. _____ 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 _____
2. Серия, тип постройки _____
3. Год постройки _____
4. Степень износа по данным гос.тех. учета _____
5. Год последнего капитального ремонта _____
6. Количество этажей _____
7. Наличие подвала _____
8. Наличие цокольного этажа _____
9. Наличие мансарды _____
10. Наличие мезонина _____
11. Количество квартир _____
12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества_____
13. Общая площадь многоквартирного дома, кв.м. _____
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 _____
18. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества _____
19. Кадастровый номер земельного участка (при наличии) _____
20. Малые архитектурные формы (при наличии)_____

_____

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_____ шт.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта _____ шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей _____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 _____ 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 _____шт. из них: - деревянных _____ шт.; - металлических _____ шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта _____ шт., из них - деревянных _____ шт.; - металлических _____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования _____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 _____ шт.	Количество светильников, требующих замены _____шт. Количество светильников, требующих ремонта _____ шт.
Сети теплоснаб-жения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:

	исчислении: 1. ___ мм _____ м 2. ___ мм _____ м	1. ___ 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 _____ 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 _____	Указать состояние _____

	га, в том числе: - застройка _____ га - асфальт _____ га - грунт _____ га - газон _____ га	(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	Деревья _____ шт. кустарники _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть, перечислить _____ ; Ограждения _____ м Скамейки _____ шт. Столы _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в 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. _____ 2. _____ 3. _____	указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

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

Директор_____/ **М.В.Попов** /

СОБСТВЕННИКИ:

СОБСТВЕННИКИ:
Председатель Совета Дома _____/ Дощко А.К

Софронов А.Г.

Ефремов И.В

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

Типовой 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.	**Управление многоквартирным домом**	
1.1.	Организация работ по содержанию и ремонту общего имущества	*постоянно*
1.2.	Организация работ по расчету платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме	*постоянно*
1.3.	Организация работ по предоставлению информации в электронном виде	*постоянно*
2.	**Содержание общего имущества:**	
2.1.	**Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления, теплоотведения и водоотведения в МКД**	
2.2.1.	Осмотр системы центрального отопления, водопровода, канализации и ГВС	*2 раз в год*
2.2.2.	Консервация системы отопления. Осмотр системы. Проведение необходимых ремонтных работ (по отдельному расчету).	*1 раз в год*
2.2.3.	Обслуживание ОДПУ	*12 раз в год*
2.2.4.	Частичные осмотры и мелкие работы по восстановлению исправности систем водоснабжения, водоотведения, отопления, канализации	*12 раз в год*
2.2.5.	Испытания на прочность и плотность узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	*1 раз в год*
2.2.6.	Рабочая проверка системы в целом. Осмотр трубопровода с отметкой дефектных мест. Спуск воды из трубопровода и устранение дефектов	*1 раз в год*
2.2.7.	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*
2.2.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в МКД**	
2.2.1.	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках	*2 раза в год*
2.2.2.	Мелкий ремонт электропроводки, проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	*ежемесячно*
2.2.3.	Измерение сопротивления изоляции проводов	*1 раз в 3 года*
2.3.	**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**	
2.3.1.	Осмотр, проверка и контроль состояния подвалов, фасадов, лестниц, внутренней отделки, кровли, чердаков, несущих конструкций	*2 раза в год*
2.3.2.	Очистка кровли от сосулек (без использования автовышки)	Не требуется
2.3.3.	Очистка козырьков от сосулек и снега	*2 раза в год*
2.3.4.	Подготовка дома к отопительному сезону, мелкий ремонт лестниц, оконных рам, дверей, замена замков и т.д.	*12 раз в год*
2.4.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов МКД**	

№ п/п	Наименование услуг и работ	Периодичность
1	2	3
2.4.1.	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода, мелкий ремонт	*2 раза в год*
2.4.2.	Удаление мусора из мусороприемных камер	*365 раза в год*
2.4.3.	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	*52 раза в год*
2.5.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления МКД**	
2.5.1.	Проверка тяги путем поднесения листа бумаги к вентканалу	*1 раз в год*
2.5.2.	Обследование вентшахт	*3 раза в год*
2.6.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в МКД**	*постоянно*
2.7.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в МКД**	
2.7.1.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	*постоянно*
2.7.2.	Страхование лифтов	*1 раз в год*
2.8.	**Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД**	
2.8.1.	***Дератизация***	*12 раз в год*
2.8.2.	***Дезинсекция (по необходимости)***	*По необходимости*
2.8.3.	***Уборка помещений, входящих в состав общего имущества, влажная протирка подоконников, перил, дверей, мытье окон***	
	сухая уборка	*36 раз в год*
	влажная уборка	*12 раз в год*
	влажная протирка подоконников, перил, дверей	*12 раз в год*
	мытье окон	
2.8.4.	*Очистка придомовой территории (в холодный период года - очистка от снега, льда, наледи, посыпка песком, в теплый период года - подметание и уборка придомовой территории от мусора, очистка урн, уборка контейнерных площадок, уборка газонов)*	*302 раза в год*
2.8.5.	*Выкашивание газонов*	*3 раза в год*
2.9.	**Работы по благоустройству***	
2.9.1.	Благоустройство	
2.9.3.	Организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп	*12 раз в год*
2.10.	**Работы по обеспечению требований пожарной безопасности**	*постоянно*
2.11.	**Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения**	*постоянно*
3.	**Текущий ремонт**	

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ООО «Управляющая компания «Мой дом»

Директор _____ **М.В. Попов**

СОБСТВЕННИКИ:

СОБСТВЕННИКИ:
Председатель Совета Дома _____