

**ДОГОВОР**  
управления и технической эксплуатации многоквартирного дома.

г. Омск

«15» октября 2008 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания « Жилищник 6 » именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» в лице директора Шпакова Александра Михайловича, действующего на основании Устава ООО, с одной стороны и граждане - собственники жилых помещений, собственники помещений предоставляющие жилые помещения в социальный найм или найм, а также собственники нежилых помещений или их владельцы по иным законным основаниям, действующие на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений, проведенного в форме заочного голосования, в многоквартирном доме № 97 по ул. Пушкина, в Центральном административном округе г. Омска, далее « Собственник », с другой стороны, действующий от своего имени, заключили настоящий Договор правления многоквартирным домом, на следующих условиях.

**1. Общие положения.**

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 161; 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников (от «15» октября 2008г.. № 1 ) помещений жилого многоквартирного дома № 97 по ул. Пушкина

1.2. Собственник поручает, а Управляющая компания, в течении срока действия настоящего договора добросовестно обеспечивает:

- благоприятные и безопасные условия проживания собственников квартир, нанимателей и иных граждан;
- надлежащее содержание и своевременный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе объектов расположенных в границах обособленного земельного участка на котором расположен многоквартирный дом;
- осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельности.

1.3. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников помещений и являются одинаковыми для всех собственников квартир.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

1.4. Наниматель, иное лицо, пользующиеся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанность и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.5. Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме, по договору социального найма данного жилого помещения (квартиры) приобретает права пользования общим имуществом в данном доме.

В соответствии с настоящим договором, наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

1.6. Собственник жилого (в том числе нежилого помещения) обязан участвовать в расходах на содержание и текущей ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.

1.7. Выполняя условия настоящего договора, стороны руководствуются: соответствующими статьями Конституции РФ; Гражданским кодексом РФ; Жилищным кодексом РФ; техническими регламентами, нормами и правилами, утвержденными нормативно правовыми актами РФ, решениями органов местного самоуправления, регулирующими жилищные отношения.

**2. Предмет договора управления.**

2.1. Управляющая компания самостоятельно, либо с привлечением подрядных и специализированных организаций, специалистов имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты лицензии и иные разрешительные документы на проведение работ подлежащих лицензированию, осуществляет в соответствии с требованиями п. 1.2. настоящего договора комплекс работ и оказывает услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, состоящего из:

- помещений не являющимися частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе межквартирных лестничных площадок и клеток, лестниц, коридоров, чердаков, крыш, технических этажей и технических подвалов в которых имеются инженерные коммуникации и иного обслуживающего более одного жилого (нежилого) помещения в данном доме;

- ограждающих несущих (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий и иные плиты) и не несущих (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты) конструкций многоквартирного дома;

- механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в данном доме либо за пределами или внутри помещений и обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения;

- внутридомовой системы электроснабжения до внутриквартирного счетчика электроэнергии;

- внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, отопления, газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (при отсутствии вентилей, до врезки в стояк), коллективных (общедомовых) приборов учета, первых запорно - регулировочных кранов на отводах внутри квартирной разводки от стояков, механического, санитарно - технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- земельного участка на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, в том числе коллективные автостоянки, парковки, детские и спортивные площадки.

Не переданные в установленном порядке собственникам помещений многоквартирного дома, либо не являющиеся возведенными собственниками такого дома, за свой счет, объекты недвижимого имущества, расположенные в пределах границ обособленного земельного участка многоквартирного жилого дома и предназначенные для электро-, тепло-, газа и водоснабжения населения, водоотведения, находятся на балансе соответствующих ресурс снабжающих организаций, осуществляющих эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт указанных объектов, в соответствии с правилами, нормами, техническими регламентами.

**2.2.** Перечень коммунальных услуг, предоставление которых собственнику обеспечивает Управляющая компания, включает: холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

**2.3.** Перечень и состав работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении № 1 к настоящему договору.

Изменение данного перечня возможно только через процедуру принятия коллегиального (совместного) решения на общем собрании собственников помещений – квартир многоквартирного дома.

**2.4.** Перечень, состав и периодичность выполнения работ определяются в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г № 170), постановлением Мэра г. Омска от 05.04. 2005 г. № 217 п.; Постановлением Правительства РФ № 307.

### **3. Права и обязанности сторон.**

#### **3.1. Управляющая компания обязуется:**

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим жилищным законодательством.

3.1.2. Обеспечить надлежащее состояние, чистоту, санитарное содержание лестничных площадок, подъездных, подвальных, чердачных и иных нежилых помещений общего пользования, придомовой территории.

3.1.3. Обеспечивать собственника коммунальными услугами, предоставляемыми поставщиками коммунальных услуг, установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

3.1.4. Самостоятельно, периодически контролировать качество подачи коммунальных услуг (холодной / горячей воды; электрической / тепловой энергии; газа, а также водоотведения) на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, с системами коммунальной инфраструктуры.

Оперативно фиксировать факт снижения качества воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения жилого дома и ее не соответствие требованиям государственных стандартов РФ.

Принимать все необходимые технические мероприятия в целях:

-обеспечения температуры воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям) не менее 60 С, в открытой системе ГВС жилого дома;

-обеспечения подачи теплоносителя требуемых параметров, по температуре подающей и обратной воды в системе отопления (в зависимости от температуры наружного воздуха) во все нагревательные приборы жилого многоквартирного дома.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а так же бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.1.6. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и по результатам осмотра корректировать технический паспорт, иные документы с технической информацией отражающие изменение состояния жилого дома.

3.1.7. Проводить необходимые работы (услуги) по содержанию, наладке инженерного оборудования и сетей, восстановление их работоспособности, текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, перечень которых определяется Приложением № 1 к настоящему договору.

3.1.8. Обеспечивать бесперебойное функционирование аварийно- диспетчерской службы. Оперативно организовывать работы по ликвидации аварий, аварийных ситуаций и последствий аварий в данном многоквартирном доме

3.1.9. Выполнять заявки, осуществлять рассмотрение обращений и жалоб собственника и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки в соответствии с правилами, нормами технической эксплуатации жилищного фонда и в строгом соответствии с Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.06г.

Заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций должны рассматриваться в день их поступления, не позднее, чем на следующий день должно быть организовано их устранение. В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время и (или) материалы, которых в данный момент нет в наличии необходимо в течении двух рабочих дней с даты получения заявки (жалобы, претензии) информировать собственника (заявителя) о принятых решениях, с обязательным указанием причин и времени исполнения.

3.1.10. Организовать сбор платежей за работы, услуги оказываемые по настоящему договору управления собственников помещений и арендаторов общего имущества, по предоставляемым им квитанциям.

3.1.11. Размещать объявления на информационных стендах каждого подъезда многоквартирного дома:

- о неполадках в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудовании расположенных вне многоквартирного дома (в случае его личного обращения – немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а так же о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг(в течении суток со дня их обнаружения);

- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за десять рабочих дней до начала перерыва;

- об изменении размеров установленных платежей в связи с изменением действующих тарифов на коммунальные услуги сторонних ресурсов снабжающих организаций.

3.1.12. По требованию собственника направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением акта о ненадлежащем качестве услуг в 12 часовой срок после обращения), а так же акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением

3.1.13. Предоставлять собственнику, счет – извещение на оплату услуг по настоящему договору, но не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

3.1.14. Информировать собственников помещений об изменении номеров телефонов аварийных служб и предоставлять иную информацию связанную непосредственно с данным договором управления, по телефону либо при непосредственном обращении. Вывешивать на информационном стенде, на первом этаже каждого подъездного помещения жилого многоквартирного дома информацию (объявления) о предоставляемых услугах собственнику за дополнительную плату, а также список следующих организаций с указанием их адресов и телефонов: - местных органов самоуправления; департамента городского хозяйства; пожарной охраны; районного отделения милиции; службы газового хозяйства; аварийных служб на обязанности которых лежит ликвидация аварийных ситуаций в жилых домах; органов государственной жилищной инспекции.

3.1.15. Аккумулировать финансовые средства, поступающие по настоящему договору управления от собственников помещений, на лицевой счет, своевременно осуществлять расчеты во исполнение договорных обязательств, создавать и вести базу данных по лицевым счетам собственников.

3.1.16. Осуществлять сбор документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, вести регистрационный учет и выдавать соответствующие справки.

3.1.17. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общедолевой собственностью многоквартирного дома.

3.1.18. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действия третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственником, общим имуществом в многоквартирном доме. Представлять в установленном законом порядке интересы собственника в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами и в судах.

3.1.19. Следить за недопущением: самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград); загромождения дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком и другими отходами; мытья автомашин; выливание во дворы помоев, выбрасывания пищевых и иных отходов мусора, а так же закапывания либо его сжигания; складирование тары, укладка строительных материалов владельцами жилых/ нежилых помещений, на открытой территории жилого многоквартирного дома.

3.1.20. Инициировать проведения общих собраний собственников квартир многоквартирного дома, с привлечением заинтересованных представителей.

3.1.21. Оказывать содействие собственнику, в решении следующих вопросов:

- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности заказчика на помещение, при этом оплата за них, принимается только исходя из фактически понесенных затрат Управляющей компанией связанных с их ксерокопированием либо выводом на печать.

- содействовать собственнику жилого помещения, членам его семьи, в получении адресных субсидий, оказания помощи в получении льгот на оплату содержания жилья, предусмотренных действующим законодательством РФ и Омской области.

3.1.22. Производить начисление текущих платежей, с безусловным учетом решений органов местного самоуправления г. Омска, о предоставлении льгот старшему по дому, в части компенсации части затрат за содержание, управление общим имуществом многоквартирного дома, в счете – извещении на оплату, выставленному данному управомоченному лицу.

3.1.23. Участвовать во всех проводимых инспекциях жилищного фонда, инициированных собственником.

3.1.24. Не позднее двух месяцев, провести внеочередное общее обследование конструкций, отдельных элементов, инженерных сетей принятого в управление жилого многоквартирного дома и по результатам указанного осмотра составить акт текущего технического состояния здания (дефектную ведомость).

3.1.25. Обеспечить надлежащую эксплуатацию шкафов вводных и вводно- распределительных устройств, внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей; этажных щитков и шкафов с коммутационной и аппаратурой управления, а также в установленные сроки, осуществлять комплекс профилактических работ для безопасной эксплуатации электрооборудования, электросетей являющихся общим имуществом многоквартирного дома.

Выявлять неисправности и оперативно принимать меры по предупреждению повреждений в электрической сети, приводящих к нарушению режима ее функционирования, угрозе безопасности собственников (нанимателей или иных лиц) пожарной безопасности, а также с целью предотвращения повреждений бытовых электроприборов, теле- и радио аппаратуры.

3.1.26. Обеспечивать постоянную техническую готовность внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома к приему и распределению коммунальных ресурсов (услуг), а также исправность механического, электрического, санитарно – технического и иного оборудования находящегося в многоквартирном доме и предназначенного для предоставления коммунальных услуг.

3.1.27. Не допускать приостановление или ограничения предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) собственникам, полностью выполняющим обязательства установленные договором, в части внесения платы в установленные сроки и порядке.

3.1.28. Поступающие финансовые средства, от оказанных компанией дополнительных услугах собственнику (заказчику), в части: отключения стояка, либо системы горячего / холодного водоснабжения (системы отопления) распределяются на содержание, текущей ремонт жилого многоквартирного дома и на развитие технической базы управляющей компании, в равных долях.. Общая сумма полученных средств должна быть отражена в отчете предоставляемом собственнику, в установленном настоящим договором порядке.

3.1.29. Для подтверждения объемов выполненных работ, предоставлять на общем собрании собственников квартир жилого дома, в течении первого квартала текущего года отчет в письменной форме о выполнении договора управления за истекший год (согласно части 11. ст. 162 ЖК РФ).

3.1.30. В случае не оказания услуг (услуг), а также при нарушении требований установленных п. 3.1.9. управляющая компания производит перерасчет (уменьшение размера платы в выставляемом собственнику счете – извещении) за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, не позднее месяца, следующего за истекшим, за который производилась оплата.

3.1.31. В установленном порядке, в кратчайшие сроки, самостоятельно проводить необходимый комплекс восстановительных работ, в случае осуществления каким либо собственником, нанимателем либо арендатором действий приведших к разрушению общего имущества; нарушению в работе элементов инженерных сетей и систем; ухудшению сохранности и внешнего вида фасада жилого дома, нарушению прочности или разрушения несущих конструкций здания.

3.1.32. Помещаясь составлять и утверждать перечень (план) осуществляемых работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с условиями настоящего договора. Отчитываться и предоставлять ежемесячно, в письменном виде, постатейно расшифрованный отчет об итогах исполнения управляющей компанией утвержденного перечня (плана) месячного выполнения работ (по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома), в срок до 15 числа после отчетного периода, одному из собственников указанного в решении общего собрания либо любому другому собственнику помещения жилого дома, обратившемуся непосредственно в управляющую компанию.

3.1.33. Оперативно реагировать, не допускать работы по реконструкции, переустройству и (или) перепланировки помещений, ведущих к изменению границ и размера общего имущества в многоквартирном доме.

### **3.2. Управляющая компания вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных инженерных систем в помещениях собственника, поставив его в известность о дате и времени осмотра, но не менее чем за 3 дня, до проведения осмотра.

3.2.3. Организовать проверку правильности учета потребления ресурсов, согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных собственником проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.4. Принимать решение о прекращении предоставления услуг собственнику по договору управления, в случае наличия задолженности по ежемесячным платежам в течении (3) трех месяцев подряд и при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного собственником с управляющей компанией и (или) при невыполнении условий такого соглашения, после обязательного письменного уведомления должника (не менее чем за месяц).

3.2.5. Проверять соблюдение собственником, в том числе нанимателем жилого помещения, либо арендатором требований установленных п.п. 3.3. договора управления.

3.2.6. По решению общего собрания собственников помещений в жилом доме, сдавать в аренду объекты общедолевого имущества многоквартирного дома. Поступающие финансовые средства от использования общедолевого имущества жилого дома, в размере не более 20 % от суммы определяемого фиксированного дохода, использовать по своему усмотрению.

3.2.7. Оказывать на договорной и платной основе дополнительные услуги собственнику по ремонту внутриквартирных помещений, замене и ремонту установленного в нем оборудования, коммуникаций, согласно Приложения № 2 к настоящему договору.

3.2.8. Требовать от собственника возмещения затрат на ремонт, поврежденного по его вине общего имущества многоквартирного дома, а так же возмещения убытков, понесенных в результате нарушения заказчиком обязательств по настоящему договору.

3.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, Омской области и актами органов местного самоуправления г. Омска, регулирующими отношения по техническому обследованию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг.

3.2.10. Принимать от собственника плату по выставленным счетам –извещениям.

3.2.11. Взыскивать с собственника в установленном порядке задолженность по оплате, пени, причиненные убытки.

3.2.12. Без предварительного уведомления собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение, водоотведение, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.2.13. Застраховать свою ответственность перед собственником, либо получить банковскую гарантию соразмерно взятых на себя обязательств, в соответствии с настоящим договором.

### **3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. В установленные сроки и в соответствии с договором оплачивать предоставляемые по договору управления услуги и работы.

3.3.2. Содержать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, санитарно- гигиенические, экологические, архитектурно- градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования предусмотренные законодательством, в том числе:

-поддерживать чистоту и порядок в подъездных помещениях, на лестничных площадках, балконах, подвалах и других местах общего пользования;

- выносить мусор, бытовые и иные отходы в специально определенные для этого места;

- не допускать засорения канализации и мусоропровода;

- не допускать курения в местах общего пользования.

3.3.3. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, оборудование с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовой электрической сети, указанных в техническом паспорте многоквартирного дома, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов.

Получать информацию и сведения от управляющей компании о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать собственник для удовлетворения бытовых нужд.

Осуществлять модернизацию и реконструкцию электрооборудования жилого многоквартирного дома с целью обеспечения возможности пользования бытовыми электроприборами мощностью до 4 кВт в каждом жилом помещении (квартире), при этом обеспечить наличие и исправное состояние аппаратов защиты (УЗО; пробок; автоматических выключателей - рассчитанных на номинальный ток электросети потребителя) установленных в помещении принадлежащем собственнику.

3.3.4. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с управляющей компанией.

3.3.5. Не нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменения их местоположения в составе инженерных сетей, не производить их демонтаж без согласования.

3.3.6. Не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, и производить слив воды из системы и приборов отопления и не совершать действий и/или бездействия, способные повлечь отключение многоквартирного дома от подачи коммунальных услуг.

3.3.7. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего заказчику помещения, строго соблюдать положения ЖК РФ и действующих нормативных актов. При необходимости вывоза крупногабаритных грузов и /или строительных отходов оплачивать эти услуги дополнительно согласно отдельно выставленному счету или организовать вывоз указанного мусора самостоятельно, в течении двух суток.

3.3.8. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, инженерных коммуникаций оборудования, предназначенного для предоставления коммунальных услуг и расположенного в помещении многоквартирного дома, немедленно сообщить о них управляющей компании и соответствующей аварийно – диспетчерской службе, а при наличии возможности – незамедлительно принимать все возможные меры по их устранению.

3.3.9. Обеспечить, в заранее согласованное сторонами время, доступ в принадлежащее собственнику жилого помещения представителей управляющей компании и иных специализированных организаций для осмотра инженерного оборудования, снятия показаний с индивидуальных приборов учета и контроля (не чаще одного раза в 6 месяцев) выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома, а для ликвидации аварий в любое время.

3.3.10. Предоставлять управляющей компании сведения:  
- о количестве граждан проживающих совместно с заказчиком, и наличии у лиц зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по договору;  
- о смене собственника данного помещения.

Данные сведения предоставляются в течении 10 дней со дня наступления указанных событий.

3.3.11. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за содержание помещения и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.12. В случае нарушения сроков внесения платы за содержание помещения и коммунальные услуги предусмотренные настоящим договором, уплачивать пени, в размере составляющей одну трехсотую действующую на момент оплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с следующего дня после установленного срока оплаты, по день фактического расчета включительно.

3.3.13. При проведении электросварочных работ предварительно получить в управляющей компании технические условия по подключению к внутридомовым сетям электроснабжения. Указанный вид работы при этом должен быть приостановлен при наступлении сумерек (снижения естественной освещенности).

3.4.14. Совместно с заинтересованными собственниками или по собственной инициативе, с привлечением специализированных организаций имеющих соответствующие лицензии, либо соответствующих структурных подразделений органов местного самоуправления проводить плановые и внеплановые обследования и проверки санитарного, технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, оценивать периодичность выполнения управляющей компанией работ (в том числе их фактический объем) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, качество оказываемых ею услуг, полноту устранения недостатков указанных в актах предыдущих проверок, а также своевременность устранения аварийных ситуаций, повреждений, недостатков указанных в заявлениях собственников (нанимателя).

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. На получение услуг и работ по настоящему договору управления надлежащего качества и отвечающих требованиям содержания общего имущества, помещений в многоквартирном доме, техническим регламентам, санитарным, техническим нормам/ стандартам и правилам, установленным на федеральном уровне и органом местного самоуправления г. Омска.

3.4.2. Знакомиться, при необходимости, с условиями сделок, совершенных управляющей компанией в рамках исполнения настоящего договора.

3.4.3. В случае необходимости обращаться к управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.4. Оплачивать за предоставленные ресурсоснабжающими организациями коммунальные услуги по выставленным ими отдельным квитанциям (счетам – извещениям, при наличии таковых).

3.4.5. Требовать в установленном порядке и в соответствии с законодательством, нормативными актами, перерасчета платежей за неоказанные или предоставленные ненадлежащего качества услуги по договору управления, также возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью (в том числе морального вреда) или имуществу собственника вследствие не оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома ненадлежащего качества, в порядке и размерах определяемых в соответствии с законодательством РФ.

3.4.6. Осуществлять другие права, применительно к настоящему договору.

#### **4. Размер платы за содержание помещений и порядок расчетов.**

4.1. Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги для собственника помещения, включает себя:

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, указанную в Приложении № 3 к настоящему договору.

- плату за коммунальные услуги (горячее, холодное водоснабжение; водоотведение, газоснабжение; электричество/теплоснабжение);

4.2. Льготы, по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ и Омской области.

4.3. Оплата собственником оказанных услуг по договору осуществляется на основании выставленного управляющей компанией счета – извещения, в котором указывается: адрес помещения; сведения о собственнике (ФИО), наименование управляющей компании и ее адрес; указание на оплачиваемый месяц; сведения об изменениях размера платы; вид и размер оплаты оказанной услуги, сумма задолженности заказчика по оплате оказанной услуги за предыдущие периоды, а так же сумма пени.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по показаниям приборов учета. Размер платы за них определяется в соответствии с тарифами установленными органами государственного регулирования и органами местного самоуправления.

При отсутствии приборов учета или использования не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемыми администрацией г. Омска, в порядке определенном Правительством РФ.

4.5. Размер оплаты за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется, на основании решения общего собрания собственников помещений, в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, видов благоустройства и наличия механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, площади земельного участка, входящего в состав общего имущества, а так же перечня обязательных работ и услуг.

Изменение размера оплаты за содержание и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома производится не чаще одного раза в год, на общем собрании собственников помещений – квартир жилого дома, с учетом предложений сторон.

4.6. Плата за услуги (работы) по управлению многоквартирным домом, включается в стоимость общеэксплуатационных затрат на многоквартирный дом и дополнительно собственником не оплачивается.

При этом, общая сумма эксплуатационных расходов (затрат на управление многоквартирным домом; АУП) не может превышать \_\_\_% от сумм, поступающих по текущим платежам собственником помещений, за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.7. Не использование помещения не освобождает собственника от расходов на содержание, текущий ремонт общего имущества и уплаты коммунальных платежей. При временном отсутствии собственника, при предоставлении подтверждающих документов, возможен перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг, в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.8. Размер платы за дополнительные услуги определяется в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и оказания услуг собственник(и) на общем собрании определяют необходимый объем работ(услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Оплата собственником осуществляется на основании выставленного счета управляющей компанией, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ; их стоимость; расчетный счет на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж при этом должен быть внесен собственником не позднее 10 (десяти) банковских дней, со дня выставления счета.

4.9. Управляющая компания осуществляет перерасчет платежа в порядке определенном «Правилами предоставления коммунальных услуг», утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.05.06. № 307; «Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г № 491), и в предусмотренных договором следующих случаях:

- если суммарное время перерывов в предоставлении коммунальных услуг за расчетный период превышает допустимые перерывы в предоставлении коммунальных услуг, установленные для: - горячего / холодного водоснабжения - 8 часов (суммарно) в течении одного месяца, 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали 24 час; - водоотведения – не более 8 часов (суммарно) в течении 1 месяца; - электрооснабжения -2 час при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания, 24 часа при одном источнике; - газоснабжения – не более 4 часов (суммарно) в течении одного месяца; - отопления – не более 24 часов (суммарно) в течении 1 месяца, не более 16 часов одновременно при температуре воздуха в жилых помещениях от +12С до нормативной, не более 8 часов при температуре от +10С од +12С; не более 4 часов при температуре от+8 до+10 С.

- если параметры напряжения (220 В) и частоты (50 Гц) в электрической сети жилого помещения не соответствуют указанным требованиям и действующим федеральным стандартам.

- если температура воздуха в жилом помещении - отдельной комнате, квартире ниже значений +18С (в угловых комнатах +20С) более чем на величину допустимого отклонения температуры (в ночное время суток от 0.00. до 5.00 – не более 3С снижение) от нормативной температуры.

- если состав и свойства холодной / горячей воды не соответствует санитарным нормам и правилам.

## **5. Контроль за исполнением настоящего договора и ответственность сторон**

5.1. Собственник помещения – квартиры, в соответствии с условиями настоящего договора вправе получать от ответственных лиц управляющей компании информацию о оказанных услугах и (или) выполненных работах в многоквартирном доме, а также проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующих экспертиз).

5.2. Контроль за исполнением обязательств управляющей компанией по настоящему договору осуществляется собственником самостоятельно либо он поручает это соответствующему специалисту или организации (при наличии отдельно заключенного возмездного договора оказания услуг по контролю за деятельностью управляющего). Управляющая компания осуществляет допуск уполномоченного собственником контролера к контролю документов, предоставляет контролеру сведения об осуществляемой деятельности и материалы подтверждающие исполнение обязательств перед заказчиком в рамках настоящего договора.

5.3. На основании проверки технического состояния общего имущества многоквартирного дома либо части жилого дома, квартиры, части квартиры, комнаты, инженерных коммуникаций, оборудования предназначенного для предоставления коммунальных услуг и расположенного в помещениях многоквартирного дома, составляется акт о выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома ненадлежащего качества, который является основанием для перерасчета (изменения) размера платы за содержание и ремонт, а также для уплаты управляющей компанией неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном федеральными законами и договором.

Перерасчет размера платы собственнику производится пропорционально количеству дней не оказания услуг (выполнения работ) которое определяется исходя из количества полных календарных дней фактического отсутствия выполнения работ.

5.4. Управляющая компания самостоятельно осуществляет контроль за работами, оказанными услугами, а также их качеством, выполненными временно привлеченными ее специалистами либо подрядными организациями. Ответственность по сделкам совершаемых управляющей компанией несет управляющая компания.

5.5. При нарушении собственником помещения обязательств, предусмотренных договором, он обязан возместить управляющей компании расходы по устранению последствий аварийных и иных ситуаций, возникших в результате каких либо действий или бездействий собственника, а так же возместить ущерб, причиненный в таких случаях общему имуществу, имуществу других собственников или третьих лиц.

5.6. При выявлении управляющей компанией факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по договору, управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.7. При нарушении сроков и качества подачи ресурсов, оказания услуг и выполнения работ к управляющей компании применяются экономические санкции (штрафы; пени) в размере и порядке установленном гражданским законодательством, законодательством о защите прав потребителей (в рамках обеспечения здоровой и безопасной среды обитания граждан).

Датой начала не предоставления коммунальных услуг или их предоставления ненадлежащего качества считается:

- время подачи собственником (либо его представителем) в аварийно диспетчерскую службу соответствующего заявления (заявки);

- время указанное в акте, составленном представителем управляющей компании;

- время начала предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, зафиксированное коллективным (общедомовым), общим (квартирным) или индивидуальным прибором учета, - в случае их технической возможности.

5.8. Управляющая компания безвозмездно устраняет недостатки, выявленные дефекты и несет ответственность за ущерб причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействий, в размере действительного причиненного ущерба и не отвечает за все виды ущерба возникшие не по ее вине или вине ее работников.

Управляющая компания не несет ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, возникшие по вине ресурсоснабжающей организации.

5.9. В случае причинения управляющей компанией или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу собственнику или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, собственник и представитель управляющей компании составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен управляющей компанией и подписан ее уполномоченным представителем не позднее двух суток (а при нарушении в работе инженерных сетей не позднее 12 часов) с момента обращения собственника в аварийно – диспетчерскую службу. В случае невозможности подписания акта собственником (или его представителем) он должен быть подписан двумя очевидцами.

5.10. Управляющая компания несет ответственность и является единственным лицом отвечающим перед собственником жилого и нежилого помещения за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и за соответствие предоставляемых ею услуг техническим регламентам; СНИП, иным действующим нормативным актам РФ.

5.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору, стороны несут ответственность в соответствии с законодательством.

## 6. Особые условия.

6.1. В соответствии с условиями настоящего договора стороны руководствуются следующим порядком:

6.1.1. При непредоставлении коммунальных услуг или их предоставления ненадлежащего качества собственник уведомляет об этом аварийно- диспетчерскую службу управляющей компании или иную службу, указанную управляющей компанией.

Сообщение собственника (потребителя) сделанное в письменной или устной форме (в том числе по телефону /факсу) подлежит обязательной регистрации в аварийно – диспетчерской службе.

6.1.2. Собственник обязан сообщить свои фамилию, имя, отчество, точный адрес проживания, а также вид непредоставленной коммунальной услуги или предоставляемой услуги ненадлежащего качества, сотрудник аварийно – диспетчерской службы, в свою очередь, обязан сообщить собственнику (потребителю) сведения о лице, принявшему заявку (ФИО), регистрационный номер заявки и время ее приема.

6.1.3. Сотрудник аварийно- диспетчерской службы, если ему известны причины непредоставления коммунальных услуг, обязан незамедлительно сообщить собственнику и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации заявок. При этом данная отметка является основанием для признания управляющей компанией факта непредоставления коммунальных услуг или их предоставления ненадлежащего качества.

6.1.4. При отсутствии сведений о причинах непредоставления коммунальных услуг, сотрудник аварийно – диспетчерской службы обязан согласовать с собственником точное время и дату проведения проверки, с целью установления факта непредоставления услуг или их предоставления ненадлежащего качества и составление об этом акта (в котором указывается: вид коммунальной услуги; нарушение параметров качества; дата и время).

6.1.5. Указанный акт составляется в 2 экземплярах и подлежит подписанию собственником (или его представителем) и уполномоченным лицом управляющей компании.

6.1.6. В случае не принятия единого решения, собственником помещения в многоквартирном доме и уполномоченным лицом управляющей компании, относительно качества предоставления коммунальных услуг, то ими определяется новое время и дата оценки качества предоставления услуг. При этом управляющая компания обязана обеспечить приглашение представителя государственной жилищной инспекции и представителя общественного объединения потребителей.

6.1.7. По результатам повторной оценки качества предоставления коммунальных услуг составляется акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается собственником и представителем управляющей компании.

6.2. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору стороны разрешают путем переговоров.

## 7. Срок действия договора, изменение и расторжение.

7.1. Настоящий договор управления многоквартирным домом заключен на срок один (1) год.

7.2. Договор управления вступает в силу с 1- го числа месяца, следующего за подписанием настоящего договора.

7.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством, а так же:

- согласии сторон;

- в случае ликвидации управляющей компании;

- значительного причинения ущерба обслуживаемому общему имуществу многоквартирного дома, за техническое состояние которого отвечает управляющая компания, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности собственников, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, оборудования установленным требованиям;

7.4. Договор, может быть, расторгнут собственниками в одностороннем порядке в случае систематического некачественного исполнения управляющей компанией работ, предусмотренных настоящим договором (общая неудовлетворительная оценка работы управляющей компании более двух раз), а также обязательного предоставления соответствующего извещения (мотивированного решения собственников). Извещение должно быть представлено управляющей компании не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

7.5. Договор считается расторгнутым с собственником, с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме при предоставлении подтверждающих документов.

7.6. Управляющая компания за тридцать (30) дней до истечения срока действия настоящего договора передает техническую, учетную, расчетную документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, материальные ценности, лицу уполномоченному на управление многоквартирными домами, определенному общим собранием собственников, а если такой не определен, то любому собственнику помещения в таком доме или нотариусу на хранение.

7.7. Все изменения и дополнения к договору управления, осуществляются путем заключения дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.

7.8. В случае изменения способа управления многоквартирным домом управляющая компания не позднее 30 дней обязуется вернуть сумму остатка денежных средств, полученных от собственника.

7.9. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора управления, по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

#### 8. Прочие условия договора.

8.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством.

8.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у каждой из сторон.

8.3. Стороны установили, что после подписания настоящего договора управления все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях теряют свою силу.

8.4. К настоящему договору прилагаются:

- Приложение № 1 – Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома выполняемый управляющей компанией.

- Приложение № 2 – Перечень услуг оказываемых собственнику за дополнительную плату.

8.5.

Аварийно- диспетчерская служба -

тел. 31-00-45

Бухгалтерия

тел. 31-23-66

Паспортный стол

тел. 31-23-66

Главный инженер

тел. 31-25-90

Приемная

тел. 31-14-03

8.6. Адреса и реквизиты сторон:

ООО Управляющая компания

Собственники помещений

« Жилищник 6 »

644010, ул. Рабкоровская, д. 1

ОГРН 1085543027547

ИНН: 5507204963 / КПП 550701001

ОКАТО 52401364000 / ОКПО 85346837

Р/СЧЕТ 40702810202600172140

в филиале « ОПСБ » ОАО « ОТП Банк » г. Омск

БИК: 045209777

Кор. счет 30101810000000000777

обладающие большинством голосов, утвердившие  
настоящий договор управления многоквартирным  
домом № 97 по ул. Пушкина  
в соответствии с Протоколом общего собрания  
от: 15. 10. 2008г., № 1

Уполномоченный представитель собственников  
в соответствии с решением

Боггов В.И.

А.М. Шапов

М.П.