

Договор
управления многоквартирным домом.

г. Омск

« 22 » _ марта _ 2009 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 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 № 4 по ул. _ 8 Марта _ , в Центральном административном округе г. Омска, далее « Собственник », с другой стороны, действующий от своего имени, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом, на следующих условиях.

1. Предмет договора и общие положения.

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и оказание услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. 8 Марта, д. № 4 (далее – МКД).

1.2. На основании решения общего собрания собственников помещений МКД (Протокол от «__» _____ 2008г. № __) Собственник(и) передает(ют), а Управляющая организация принимает полномочия по управлению МКД, в целях:

- эффективного использования общего имущества МКД;
- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в МКД;
- надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества МКД и объектов расположенных в границах земельного участка, принадлежащего МКД;
- предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в МКД;
- предоставления услуг по текущему ремонту помещений собственников и обслуживание внутриквартирных систем за дополнительную плату.

1.3. Условия настоящего договора определены решением общего собрания собственников помещений и являются одинаковыми для всех собственников.

1.4. Пользователями помещениями признаются: собственники жилых помещений - граждане и члены их семей, наниматели и арендаторы жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений и лица, которым помещения переданы по договору безвозмездного пользования

1.5. Общее имущество МКД включает:

- помещения не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, чердаки, крыши, подвалы, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование, обслуживающее более одного жилого (нежилого) помещения в данном МКД;
- ограждающие несущие (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий и иные плиты) и не несущие (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты) конструкции МКД;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном МКД либо за пределами, либо внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;
- внутридомовую систему электроснабжения;
- внутридомовые системы холодного и горячего водоснабжения, отопления, газоснабжения, включая стояки указанных систем, механическое, санитарно – техническое и иное оборудования, расположенное на этих сетях;
- земельный участок на котором расположен МКД (границы участка определены на основании государственного кадастрового учета), с элементами озеленения и благоустройства, в том числе коллективные автостоянки, парковки, детские и спортивные площадки.

1.6. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль), расположенная на ответвлениях от стояков (при отсутствии вентиля, до врезки в стояк); 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.

1.7. Перечень работ по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД приведен в Приложении № 1 к настоящему договору, периодичность выполнения указанных работ осуществляется в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170).

1.8. Изменение перечня работ и услуг осуществляется через процедуру оформления соглашения, утверждаемым общим собранием собственников помещений и Управляющей организацией, которое вступает в силу с даты, определенной данным соглашением. Подписание указанного соглашения со стороны собственников помещений каждым из них не требуется. Указанное соглашение оформляется в двух экземплярах по одному экземпляру для каждой из сторон.

1.9. Перечень коммунальных услуг, получаемых от ресурсоснабжающих организаций, включает:

- горячее и холодное водоснабжение;
- водоотведение (канализацию);
- электроснабжение;
- отопление (теплоснабжение);
- газоснабжение;
- обслуживание телевизионной антенны

1.10. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются: - условиями настоящего договора; Конституцией РФ;

Гражданским кодексом РФ (ГК РФ); Жилищным кодексом РФ; Законом РФ о защите прав потребителей; Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (ПСОИ -491), а также Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (ПирП – 491), утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491; Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006г № 307 (ППКУ – 307); Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 (ПиН -170); решениями региональных органов власти, органов местного самоуправления, регулирующими жилищные отношения.

2. Обязанности и права Управляющей организации.

Управляющая организация обязуется:

- 2.1. Обеспечивать надлежащее техническое и организационное обслуживание МКД, включающее:
 - технические осмотры (общие, частичные и внеочередные) помещений как общего пользования, так помещений собственников (пользователей);
 - содержание и текущий ремонт помещений общего пользования, а также инженерных сетей и оборудования в этих помещениях;
 - содержание (профилактическое обслуживание) инженерных сетей и оборудования в помещениях собственников;
 - подготовку к сезонной эксплуатации МКД;
 - санитарное содержание мест общего пользования, придомовой территории, уход за зелеными насаждениями;
 - предотвращение аварийных ситуаций, а при их возникновении выполнение ремонтно – восстановительных работ.
- 2.2. Предоставлять пользователям помещений коммунальные услуги (п.1.9. настоящего договора) соответствующие нормативам потребления.
- 2.3. Систематически (не реже одного раза в год) проводить технические осмотры МКД в соответствии с Приложением к настоящему договору (раздел 2) и ПиН 170 и по их результатам:
 - а) составлять акты, корректировать технический паспорт, иные документы с технической информацией отражающие изменение состояния МКД
 - б) устранять мелкие дефекты и неисправности в инженерных сетях и оборудовании в помещениях собственников по перечню работ согласно Приложения к настоящему договору (раздел п.1.3.) и в сроки в соответствии с требованиями ПиН 170.
 - в) выдавать собственникам (пользователям) помещений письменные предписания по устранению деформаций строительных конструкций, дефектов и неисправностей в инженерных сетях и оборудовании, не включенных в Перечень работ (Приложение № 1 к настоящему договору) или выполняемых Управляющей организацией за дополнительную плату. Сроки выполнения работ согласно Приложения № 2 ПиН 170.
- 2.4. Уведомлять собственников помещений о дате и времени проведения технических осмотров не менее чем за три дня до их проведения.
- 2.5. Требовать надлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями.
- 2.6. Вести и хранить техническую документацию на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.
- 2.7. Обеспечивать осуществление не реже одного раза в год профилактического обхода помещений собственников электриком и слесарем по обслуживанию и ремонту сантехнических систем.
- 2.8. Обеспечивать аварийно – диспетчерское обслуживание принятого в управление МКД
Оперативно организовывать работы по ликвидации аварийных ситуаций (время прибытия аварийной бригады должно составлять не более 30 минут; в ночное время – с 22 часов до 6 часов – в течение одного часа) после сообщения об аварии в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, в том числе последствий аварий в МКД.
- 2.9. Информировать собственников помещений о работниках Управляющей организации, непосредственно осуществляющих обслуживание МКД (слесаря по ремонту и обслуживанию сантехнических систем, электрика, дворника, уборщицы) путем размещения сведений (Ф.И.О. должность) на стендах всех подъездов.
- 2.10. Принимать, регистрировать и выполнять заявки (поданные в письменной, устной форме, либо по телефону), осуществлять рассмотрение обращений и жалоб пользователей помещений и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки согласно ПиН -170.
- 2.11. Размещать объявления на информационных стендах каждого подъезда МКД: о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за десять рабочих дней до начала перерыва; о неполадках в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.
- 2.12. По требованию собственника, без промедления, направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением акта о ненадлежащем качестве услуг в 12 часовую 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 коммунальных услуг.
- 2.13. Не допускать работы по реконструкции, переустройству и (или) перепланировке помещений, ведущих к изменению границ и размера общего имущества в МКД, а так же земельного участка, в том числе обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений при соблюдении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом МКД.
- 2.14. Инициировать проведения общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, с привлечением заинтересованных представителей.
- 2.15. Участвовать во всех проводимых инспекциях МКД, инициированных собственником.
- 2.16. Обеспечивать постоянную техническую готовность инженерных систем МКД к приему и распределению коммунальных ресурсов (услуг), а также исправность механического, электрического, санитарно – технического и иного оборудования, находящегося в МКД и предназначенного для предоставления коммунальных услуг.
- 2.17. Не допускать приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам, полностью выполняющим обязательства по внесению платы за услуги в установленные сроки.

2.18. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, осуществлять указанные в договоре работы и оказывать коммунальные услуги, выполнение которых возможно в сложившихся условиях.

2.19. В течение трех дней после получения сообщения от органа местного самоуправления уведомления о выделении средств на капитальный ремонт МКД инициировать проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с повесткой дня: о долевом финансировании капитального ремонта МКД за счет средств собственников помещений.

2.20. Предоставлять представителю собственников право инициировать изменения стоимости затрат по отдельным видам работ по содержанию и текущему ремонту МКД (Приложение № 2 к настоящему договору), в пределах тарифа.

2.21. Не позднее одного месяца предоставить дефектную ведомость состояния МКД на согласование общему собранию собственников помещений.

2.22. Другие обязанности Управляющей организации, не перечисленные в этом разделе договора помещены в разделе П.1.1. Приложения к настоящему договору.

Управляющая организация вправе:

2.23. Самостоятельно, в пределах полномочий, предоставленных настоящим договором, определять порядок и способы выполнения работ в полном объеме своими средствами либо путем привлечения подрядных специализированных организаций, специалистов, имеющих необходимую квалификацию, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы на право проведения работ, подлежащих лицензированию.

2.24. Взимать с собственников помещения плату за содержание и ремонт жилого помещения, а так же плату за оказанные услуги в порядке, предусмотренном настоящим договором, с даты начала исполнения обязательств, возникших на основании условий настоящего договора.

2.25. Без предварительного уведомления собственника (но с последующим обязательным его уведомлением в течение не более трех часов) приостановить предоставление коммунальных услуг в случае возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение, водоотведение, а так же при необходимости их ликвидации и устранения.

2.26. Приостановить или ограничить в порядке, предусмотренном «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. №307, предоставление коммунальных услуг, в случае неполной оплаты собственником (пользователем) помещения и при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного с Управляющей организацией, и (или) невыполнением условий такого соглашения.

2.27. Взыскивать с собственника в установленном порядке задолженность по оплате и пеню.

2.28. Оказывать собственнику помещения дополнительные не предусмотренные настоящим договором услуги и работы по содержанию и ремонту помещений, замене и ремонту установленного в нем оборудования и инженерных сетей, принадлежащего собственнику помещения.

Такие работы, услуги оплачиваются пользователями помещений по договорным ценам, устанавливаемым Управляющей организацией.

2.29. 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. Обязанности и права Собственника (-ов).

Собственник помещения(ий) обязуется:

3.1. Передать полномочия по управлению многоквартирным домом Управляющей организации и подписать настоящий договор управления МКД.

3.2. 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.

3.3. Ежемесячно вносить Управляющей организации плату за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию помещения, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.4. Оплачивать за предоставленные ресурсоснабжающими организациями коммунальные услуги по выставляемым ими отдельным квитанциям (счетам – извещениям).

3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, оборудование с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, внутримодовой электрической сети. Предохранители не должны превышать 6, 3 А.

3.6. Не проникать в технические помещения, в которых находятся общедомовые узлы управления и учета коммунальных услуг, не осуществлять самостоятельно (а равно с участием третьих лиц) включение и отключение любых кранов, задвижек, кнопок и других управляющих устройств на общедомовом оборудовании, не совершать иных действий, способных повлечь отключение МКД либо его части от сетей подачи коммунальных услуг (за исключением аварийных ситуаций).

3.7. 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, в том числе не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.8. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, права и законные интересы соседей, иные требования, предусмотренные законодательством, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в унитаз мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.9. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение (квартиру) при временном отсутствии собственника на случай проведения аварийных работ.

3.10. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирных инженерных сетей и оборудования немедленно сообщить о них Управляющей организации и соответствующей аварийно – диспетчерской службе, а при наличии возможности – незамедлительно принимать все возможные меры по их устранению.

3.11. Обеспечить, в заранее согласованное сторонами время, доступ в принадлежащее собственнику помещение представителей Управляющей организации и иных специализированных организаций (работников государственных и

муниципальных органов контроля и надзора, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло-, электро-, газо-, водоснабжения, канализовании, пожаротушения) для осмотра инженерного оборудования, выполнения необходимого ремонта, снятия показаний с индивидуальных приборов учета и контроля (не чаще одного раза в 6 месяцев, а для ликвидации аварий в любое время).

При этом специалист Управляющей организации обязан иметь при себе и по первому требованию представить собственнику (пользователю помещения) в развернутом виде удостоверение личности.

3.12. Возместить Управляющей организации расходы по устранению последствий аварийных ситуаций, возникших в результате своих действий или бездействий собственника, а так же возместить ущерб, причиненный в таких случаях общему имуществу МКД, имуществу других собственников или третьих лиц.

3.13. Извещать Управляющую организацию и предоставлять сведения:

- об изменении числа и (или) состава граждан, проживающих совместно с собственником, (в том числе временно проживающих лиц, прибывших на срок свыше 45 суток);
- о смене собственника помещения;
- о реквизитах организации (юридического лица) и данные о ее руководителях, в случае сдачи помещения в аренду, передачи в пользование (либо на иных основаниях).

Данные сведения предоставлять в течение 10 дней со дня наступления указанных событий.

3.14. При проведении электросварочных работ предварительно получить в Управляющей организации технические условия по подключению к внутридомовым сетям электроснабжения. Указанный вид работы производить только при естественной освещенности (в дневное время).

3.15. Не осуществлять переустройство и перепланировку помещений и инженерных сетей без согласования с органом местного самоуправления.

3.16. При проведении ремонтно – строительных работ организовать вывоз крупногабаритных грузов и /или строительных отходов самостоятельно в течение двух суток или оплачивать такой вывоз Управляющей организации.

Собственник имеет право:

3.17. Получать по настоящему договору надлежащего качества в установленные сроки, в соответствии с требованиями законодательства, правил и норм (п.1.10. настоящего договора):

- выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;
- результаты технических осмотров общего имущества в МКД;
- результаты технических осмотров инженерных сетей, оборудования и строительных конструкций в помещениях собственника (пользователя);
- устранение дефектов и неисправностей в помещениях собственника по результатам технических осмотров и/или по заявкам (п.2.10).

3.18. Знакомиться с технической документацией дома, а также с документами связанными с деятельностью Управляющей организации по исполнению своих обязательств перед собственниками по данному договору.

3.19. Обращаться к Управляющей организации, в случае необходимости, в письменном виде для согласования даты и времени отключения в МКД водоснабжения, электроэнергетики, отопления. При этом на заявителе в полной мере лежат обязанности уведомления, в надлежащем порядке, о факте отключения других собственников помещений.

3.20. Требовать в установленном порядке и в соответствии с законодательством, нормативными актами, перерасчета платежей за неоказанные или предоставленные ненадлежащего качества услуги по договору управления, а 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 Российской Федерации.

3.21. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом, оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.

3.22. Совместно с заинтересованными собственниками или по собственной инициативе, с привлечением представителей органов уполномоченных осуществлять государственный контроль и надзор, в пределах их компетенции, проводить плановые и внеплановые обследования и проверки санитарного, технического состояния МКД и придомовой территории, оценивать периодичность и объем выполнения управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, качество оказываемых ею услуг, полноту устранения недостатков, указанных в актах предыдущих проверок, а также своевременность устранения аварийных ситуаций, повреждений, недостатков указанных в заявлениях пользователя.

3.23. Осуществлять другие права, применительно к настоящему договору.

4. Платежи по договору.

4.1. Плата начисляемая собственнику ежемесячно, включает:

- а) плату за управление МКД;
- б) плату за содержание общего имущества МКД;
- в) плату за текущий ремонт общего имущества МКД;
- г) плату за содержание инженерных сетей и оборудования в помещении собственника;
- д) плату за коммунальные услуги: холодное/ горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение, газоснабжение, отопление(теплоснабжение);
- е) содержание и обслуживание коллективной антенны телевидения.

4.2. Плата по договору управления осуществляется на основании выставяемого управляющей организацией собственнику помещения счета – извещения, не позднее 1 –го числа месяца, в котором указывается: адрес помещения; сведения о собственнике (ФИО); наименование Управляющей организации и ее адрес; указание на оплачиваемый месяц; сведения об изменениях размера платы; вид и размер платежа, сумма задолженности за предыдущие периоды, а так же величина пени.

4.3. В плату по тарифу по содержанию МКД включены платы, предусмотренные в п.4.1.(а, б, в, г) настоящего договора и дополнительно собственником не оплачивается.

4.4. Плата по текущему ремонту (п. 4.1. – в настоящего договора) в счете – извещении указывается отдельной строкой.

4.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на весь период действия договора управления определяется в размере установленном в Приложении № 2, которое вступает в силу с момента окончания действия данного Приложения в прежней редакции, к настоящему договору, в соответствии с п.3.1. договора.

4.6. Плата за коммунальные услуги производится по тарифам, устанавливаемым уполномоченными законодательством органами.

4.7. Пользователь помещения оплачивает за предоставленные ресурсоснабжающими организациями коммунальные услуги по выставленным ими отдельным квитанциям (счетам – извещениям, при наличии таковых).

4.8. Льготы, по оплате коммунальных услуг и работ по содержанию и текущему ремонту предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ и Омской области.

4.9. В случае нарушения сроков внесения платы за содержание и коммунальные услуги, предусмотренные настоящим договором, уплачивать пени, в размере составляющей одну трехсотую (действующую на момент оплаты) ставки рефинансирования Центрального банка РФ от не оплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты, по день фактического расчета включительно.

4.10. Не использование помещения не освобождает собственника от расходов на содержание, текущий ремонт общего имущества и уплаты коммунальных платежей. При временном отсутствии собственника и при предоставлении подтверждающих документов, возможен перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг, в порядке, утвержденном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам № 307.

4.11. Собственники помещений - арендодатели не несут обязанность и ответственность по настоящему договору в части оплаты Управляющей организации работ, услуг по содержанию, ремонту общего имущества и коммунальных услуг в случаях, если соответствующие обязательства по договорам аренды, принадлежащих им помещений возложены на арендаторов.

4.12. Работы, выполняемые Управляющей организацией в помещении пользователя, оплачиваются последним по договорным ценам, устанавливаемым Управляющей организацией в согласованные сроки между пользователем помещения и Управляющей организацией.

Плата производится после приемки работы в течение ___ дней или в рассрочку.

4.13. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и оказания услуг собственник(и) на общем собрании собственников помещений определяют необходимый объем работ(услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Оплата собственником осуществляется на основании выставленного счета Управляющей организацией, 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, после приемки работ.

4.14. Размер платы за работы, выполненные при наступлении непреодолимой силы, определяется соглашением сторон (Управляющей организацией и собственниками) с учетом состава и объема выполненных работ с увязкой с перечнем работ (приложение № 1 к настоящему договору) по содержанию и ремонту МКД.

4.15. Передачу полномочий по перерасчету, начислению, сбору платежей с собственников и арендаторов помещений Управляющая организация может производить только с согласия собственников (решения общего собрания).

4. Контроль за исполнением договора.

Ответственность сторон. Разрешение споров.

5.1. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организацией осуществляется собственниками самостоятельно и (или) ревизионной группой (комиссией), создаваемой из числа собственников и утверждаемой общим собранием собственников.

5.2. Управляющая организация предоставляет собственникам ежегодный письменный отчет, не менее чем за 15 дней до окончания срока действия договора о его выполнении, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

Указанный отчет размещается в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений во всех подъездах МКД.

5.3. Управляющая организация самостоятельно осуществляет контроль:

- за качеством предоставляемых коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями (п.1.9.)
- за качеством выполняемых работ по содержанию и ремонту МКД, в том числе выполненными временно привлеченными специалистами либо подрядными организациями;
- за соблюдением пользователями помещений требований указанных в разделе 3 настоящего договора.

5.4. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения договора управления и до прекращения его действия:

- а) за выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД надлежащего качества и в установленные настоящим договором и Правилами и нормами (п.1.10.) сроки;
- б) за предоставление коммунальных услуг, соответствующих правилам и нормам (п.1.10);
- в) за несвоевременное и некачественное проведение технических осмотров (плановых общих и частичных, внеплановых). Осмотры должны проводиться согласно требований ПИН 170;
- г) за причиненный МКД ущерб в результате ее действий или бездействий в размере действительного причиненного ущерба, том числе и морального вреда.

5.5. При нарушении сроков оказания коммунальных услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества к Управляющей организации применяются экономические санкции, в размере и порядке установленном гражданским законодательством, законодательством о защите прав потребителей

- 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.

5.6. В случае причинения Управляющей организацией или третьими лицами ущерба имуществу пользователя (ей) помещением, общему имуществу собственников помещений в МКД, пользователь (ли) и представитель управляющей организации составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен не позднее двух суток (а при нарушении в работе инженерных сетей не позднее 12 часов) с момента обращения пользователя в аварийно – диспетчерскую службу. В случае невозможности подписания акта пользователем (или его представителем) он должен быть подписан двумя очевидцами.

5.7. Управляющая организация 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.

5.8. На основании проверки технического состояния МКД либо части дома, квартиры, части квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования, составляется акт о некачественном выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту МКД, который является основанием для перерасчета размера платы и неустойки за нарушение Управляющей организацией своих обязательств.

5.9. Собственник (наниматель, арендатор) несет ответственность:

а) за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, в случае, если в период его отсутствия не было возможности доступа в принадлежащее ему помещение (п.3.9.) для устранения аварийной ситуации, в том числе если своим действием или бездействием препятствовал в доступе в указанное помещение специалистов аварийной службы Управляющей организации;

б) за повреждение общего имущества;

в) за создание в своем помещении аварийной ситуации и ее последствия, если Управляющая организация должным образом (письменно) уведомила пользователя (либо его представителей) о необходимости проведения (в том числе по результатам технических осмотров) работ в обозначенные сроки, по ремонту строительных конструкций, инженерных сетей и оборудования.

6. Срок действия, изменение и расторжение договора.

6.1. Настоящий договор составлен на 7 страницах (без учета приложений), в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у каждой из сторон. Договор управления МКД вступает в силу с 00. часов 1 – го числа месяца, следующего за подписанием настоящего договора.

6.2. Договор управления многоквартирным домом заключен на срок один (1) год.

6.3. Договор считается подписанным собственником, если его подписали собственники помещений, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в многоквартирном доме (с этого момента его действие распространяется также и на собственников помещений в доме, не подписавших договор по любым причинам, однако собственники помещений, в том числе, вновь вступившие в право собственности на помещение в доме, сохраняют право подписания договора в течение всего периода его действия).

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

а) при согласии сторон;

б) в случае ликвидации Управляющей организации;

в) в случае значительного причинения ущерба общему имуществу МКД, 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 установленным требованиям строительных конструкций, инженерных сетей и оборудования.

6.5. Собственники помещений в многоквартирном доме, на основании решения общего собрания собственников помещений, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления в случае, если до истечения срока действия договора Управляющая организация не выполняет условия договора управления МКД.

6.6. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении договора со стороны собственников и пользователей помещений. При этом существенным признается нарушение собственниками и пользователями помещений обязанностей по оплате Управляющей организации выполненных ею работ и услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед управляющей организацией на сумму более 30% от цены договора управления за 6 предыдущих месяцев, а Управляющая организация предприняла действия к взысканию такой задолженности.

6.7. Договор считается расторгнутым с собственником, с момента прекращения у данного собственника права собственности (или иного вещного права) на помещения в МКД, при предоставлении подтверждающих документов.

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

6.9. Все оформленные в надлежащем порядке изменения и дополнения к договору являются его неотъемлемой частью и действуют с момента подписания на весь срок действия договора, если только в самом дополнении не указан иной срок.

6.10. Если ни одна из сторон не сообщит письменно о прекращении действия договора другой стороне не менее чем за месяц до окончания срока его действия, договор автоматически считается продленным на один календарный год на тех же условиях.

7. Прочие условия договора.

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

7.2. Весь текст договора обсужден сторонами совместно, обоим сторонам понятен, трактуется одинаково.

7.3. Условия настоящего договора распространяются на собственников, приобретающих права владения на помещения в МКД после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права.

7.4. Управляющая организация не имеет права предоставлять договор, любые документы и сведения о собственнике и находящемся в его владении (пользовании) помещении в многоквартирном доме любым лицам, кроме тех, упоминание о которых прямо имеется в федеральном законодательстве.

7.5. Неотъемлемым приложением к настоящему договору управления является:

- Приложение № 1 – Перечень, периодичность и / или сроки волнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД.
- Приложение № 2 – Структура тарифа по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД.

8. Адреса, реквизиты. Подписи сторон.

ООО Управляющая компания

« 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



А.М. Шпаков

Собственники помещений

*обладающие большинством голосов, утвердившие
настоящий договор управления многоквартирным
домом № 4 по ул. 8 Марта
в соответствии с Протоколом общего собрания
от: 22 марта 2009г., № 1*

*Уполномоченный представитель собственников
в соответствии с решением*

Руденко | *Руденко*