

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом.

г. Омск

«08» декабря 2009 г

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищник 6» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице генерального директора *Шпакова Александра Михайловича*, действующего на основании Устава ООО, с одной стороны и собственники граждан - 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 № 46 по ул. Деревянная 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 услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Деревянная, д. № 46 (далее – многоквартирный дом). Условия настоящего договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников (протокол № 46 от «08» декабря 2009 г).

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

- эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме;
- 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, а также предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме.

1.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах собственников и пользователей помещений.

Пользователями помещениями признаются: собственники жилых помещений - граждане и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений и лица, которым нежилые помещения переданы по договору аренды или безвозмездного пользования, пользующиеся помещениями встроенными в многоквартирный дом.

1.4. Если нежилое помещение находится во владении одного лица (в собственности или в хозяйственном ведении, или в оперативном управлении), то на такое лицо распространяются в полном объеме все положения настоящего договора, устанавливающие обязанности и ответственность для собственников нежилых помещений.

1.5. Собственники нежилых помещений – арендодатели не несут обязанности и ответственность по настоящему договору в части оплаты Управляющей организации работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг в случаях, если соответствующие обязательства по договорам аренды принадлежащих им нежилых помещений возложены на арендаторов. В указанном случае Управляющая организация самостоятельно заключает с арендаторами таких помещений договоры на предоставление им услуг, связанных с управлением многоквартирным домом.

1.6. Управляющая организация самостоятельно, в полном объеме, либо путем привлечения подрядных специализированных организаций, специалистов имеющих необходимую квалификацию, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы на право проведения работ подлежащих лицензированию, оказывает, в соответствии с требованиями п. 1.2. настоящего договора, услуги по содержанию и управлению, а также выполняет комплекс работ по текущему ремонту 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;

- внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, отопления, газоснабжения, включая стояки указанных систем, 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.

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 вентилей, 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 состава работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определен в Приложении № 1 к настоящему договору управления, периодичность выполнения указанных

работ/услуг 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, об изменении условий, 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. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса РФ, правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, правилами пользования жилыми помещениями гражданами, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другими правилами, исходящими из ЖК РФ и принятых в целях его исполнения правовых актов, решениями органов местного самоуправления, регулирующими жилищные отношения.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Оказывать услуги по надлежащему содержанию помещений общего пользования, придомовой территории, инженерного оборудования и сетей, выполнять работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в объеме платежей поступающих от собственников помещений.

2.1.2. Предоставлять пользователям помещений следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение, путем заключения Управляющей организацией от имени и за счет собственников помещений (потребителей) договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг, установленного уровня, качества в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

2.1.3. Самостоятельно, периодически контролировать объем, качество и сроки предоставления собственникам (потребителям) коммунальных услуг (холодной / горячей воды; электрической / тепловой энергии; газа, а также водоотведения) на границе сетей, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, с системами коммунальной инфраструктуры. Требовать надлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями.

2.1.4. 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 настоящего договора. Обеспечить доступность данной информации собственнику.

2.1.5. Систематически, с обязательным уведомлением представителя собственников помещений, проводить технические осмотры многоквартирного дома и по результатам осмотров составлять акты, корректировать технический паспорт, иные документы с технической информацией отражающие изменение состояния многоквартирного дома.

2.1.6. Обеспечивать осуществление не реже одного раза в год профилактического обхода помещений собственников слесарем по обслуживанию и ремонту сантехнических систем либо мастером.

2.1.7. Обеспечивать аварийно – диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

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 устранение последствий аварий в многоквартирном доме.

2.1.8. Принимать, регистрировать и выполнять заявки (поданные в письменной, устной форме, либо телефонограммой), осуществлять рассмотрение обращений и жалоб собственника, пользователей помещения и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки в соответствии с правилами, нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, согласовать письменно с представителем собственников помещений (либо лицами, уполномоченными осуществлять контроль исполнения Управляющей организацией условий настоящего договора), замену невыполненных работ другими, а при не достижении такого согласия, уведомить в двух недельный срок пользователей помещений о причинах невыполнения работ, не оказания услуг путем размещения необходимой информации на информационных стендах подъездов многоквартирного дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

2.1.9. Осуществлять перерасчет, начисление, сбор платежей с собственников помещений и арендаторов общего имущества многоквартирного дома за работы, услуги оказываемые по настоящему договору, с правом передачи этих полномочий по отдельному договору третьим лицам (ИРЦ).

2.1.10. Учитывать все финансовые средства, поступающие по настоящему договору управления от собственников помещений, на отдельном лицевом счете дома, своевременно осуществлять расчеты во исполнение договорных обязательств, создавать и вести базу данных по лицевым счетам собственников

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

2.1.12. 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 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 коммунальных услуг.

2.1.13. В пределах своих полномочий, осуществлять сбор документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, вести регистрационный учет, в течении рабочего дня выдавать соответствующие справки, выписки и иные документы, после надлежащей идентификации обратившегося лица.

2.1.14. Оперативно реагировать, не допускать работы по реконструкции, переустройству и (или) перепланировке помещений, ведущих к изменению границ и размера общего имущества в многоквартирном доме, а так же земельного

участка, в том числе обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом многоквартирного дома.

2.1.15. Инициировать проведения общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, с привлечением заинтересованных представителей.

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

2.1.17. 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.

2.1.18. Осуществлять распоряжение общим имуществом, в интересах собственников помещений, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на капитальный ремонт многоквартирного дома, а также на иные цели устанавливаемые общим собранием собственников помещений.

2.1.19. 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.

2.1.20. Предоставлять собственникам, в лице представителя собственников, в срок до 15 числа следующего месяца, акт о выполнении работ и оказании услуг по договору и их стоимости (далее – акт) за прошедший месяц установленной Управляющей организацией формы, который должен быть рассмотрен представителем собственников в течение трех суток с момента получения и подписан либо представлены письменные возражения по конкретным пунктам с указанием конкретных спорных сумм. После подписания акта сторонами один его экземпляр остается у представителя собственников помещений, другой у Управляющей организации и является доказательством выполнения управляющей организацией работ по договору за соответствующий период.

2.1.21. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, осуществлять указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях.

При этом изменить размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

2.1.22. В течении трех дней, со дня получения от органа местного самоуправления уведомления о выделении средств на доленое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирного дома, уведомить собственников помещения о принятии такого решения, с указанием объема средств предусмотренных на проведение капитального ремонта. Инициировать проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и вынести на повестку дня вопросы: об утверждении общим собранием сметы расходов на капитальный ремонт и решения о долеом финансировании капитального ремонта за счет средств собственников помещений, в размере не менее чем пять процентов общего объема средств предоставляемых на проведение капитального ремонта многоквартирного дома.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно, в пределах полномочий предоставленных данным договором, определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом.

2.2.2. 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.

2.2.3. Осуществлять распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ) многоквартирного дома.

Поступающие финансовые средства от использования общего имущества многоквартирного дома, в размере не более 20 % от суммы определяемого фиксированного дохода, использовать по своему усмотрению.

2.2.4. По соглашению сторон, оказывать собственнику помещения дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором услуги и работы по содержанию и ремонту помещений, замене и ремонту установленного в нем коммуникаций, оборудования, принадлежащего собственнику помещения.

Такие работы, услуги оплачиваются собственником либо пользователями помещений по договорным ценам, устанавливаемым Управляющей организацией, путем внесения предоплаты их стоимости на счет, или в кассу Управляющей организации.

2.2.5. 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 помещения, либо лицом, пользующимся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме и при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного с Управляющей организацией, и (или) невыполнением условий такого соглашения.

2.2.6. Проверять соблюдение собственником, в том числе пользователями помещений, либо арендатором требований установленных п.п. 2.3. договора управления.

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

2.2.8. Совершать юридически значимые и иные действия, направленных на управление многоквартирным домом, в соответствии с решениями собственников помещений.

2.2.9. Визировать с собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а так же плату за оказанные услуги в порядке предусмотренном договором управления многоквартирным домом, с даты начала исполнения обязательств, возникших на основании условий настоящего договора.

2.2.10. Взыскивать с собственника в установленном порядке задолженность по оплате, пени.

2.2.11. Без предварительного уведомления собственника (но с последующим обязательным его уведомлением) 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.

2.2.12. Обеспечить исполнение обязательств, принятых в соответствии с договором, путем страхования гражданской ответственности юридического лица за причинение вреда общему имуществу многоквартирного дома (но не за счет платежей собственника, подлежащих расходованию на управление домом).

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

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. Передать полномочия по управлению многоквартирным домом Управляющей организации и заключить настоящий договор управления многоквартирным домом.

2.3.2. Не передавать права распоряжения общим имуществом другим организациям (лицам) в период действия настоящего договора управления многоквартирным домом.

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

2.3.4. 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 санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

2.3.5. 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.

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.

2.3.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

2.3.7. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ.

2.3.8. 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, способные повлечь отключение многоквартирного дома либо его части от сетей подачи коммунальных услуг (за исключением аварийных ситуаций).

2.3.9. 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.

2.3.10. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего собственнику 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.

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

2.3.12. 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, канализования, пожаротушения) 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 ликвидаций 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.

2.3.13. Собственник помещения обязан возместить Управляющей организации 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 многоквартирного дома, имуществу других собственников или третьих лиц.

2.3.14. В письменной форме 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.

- реквизитах организации (юридического лица) и данные о ее руководителях, в случае сдачи в аренду, передачи в пользование (либо на иных основаниях) нежилого помещения в многоквартирном доме.

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

2.3.15. 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 со следующего дня после установленного срока оплаты, по день фактического расчета включительно.

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

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. На получение услуг и работ по настоящему договору управления отвечающим требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями законодательства: техническим регламентам, санитарным и техническим нормам/ стандартам и правилам, установленным на федеральном уровне и органом местного самоуправления г. Омска.

2.4.2. Знакомиться, при необходимости, с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего договора, технической документацией дома и документами связанных с деятельностью Управляющей организации по исполнению своих обязательств перед собственниками по данному договору.

2.4.3. В случае необходимости, в письменном виде (с согласованием даты и срока отключения) обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом водоснабжения, электроэнергии, отопления. При этом на заявителе в полной мере лежат обязанности уведомления, в надлежащем порядке, о факте отключения других собственников помещений.

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

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

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

2.4.6. Через представителя собственников согласовывать кандидатуры работников Управляющей организации, непосредственно осуществляющих обслуживание многоквартирного дома (слесаря по обслуживанию и ремонту сантехнических систем, дворника, мусоропроводчика, уборщицы) при их приеме на работу и увольнении.

2.4.7. Совместно с заинтересованными собственниками или по собственной инициативе, с привлечением представителей органов уполномоченных осуществлять государственный контроль надзор, в пределах их компетенции, проводить плановые и внеплановые обследования и проверки санитарного, технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, оценивать периодичность выполнения управляющей организацией 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 собственника (наимателя).

2.4.8. Осуществлять другие права, применительно к настоящему договору.

3. Размер платы за содержание помещений и порядок расчетов.

3.1. Цена договора определяется ежегодно и устанавливается в размере годовой стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, а также стоимости услуг управления многоквартирным домом, которые составляют предмет договора и предоставляются исполнителем, и выражается в сумме начисленных собственнику, нанимателю, иному владельцу или пользователю помещения, использующему помещение на законных основаниях в течение месяца платежей за выполненные по договору работы и оказываемые услуги.

3.2. 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.

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

3.4. Оплата услуг по договору управления осуществляется на основании выставляемого 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 изменении размера платы; вид и размер оплаты оказанной услуги, сумма задолженности собственника по оплате оказанной услуги за предыдущие периоды, а так же сумма пени.

3.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в установленном ЖК РФ порядке.

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

3.7. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение. Плата за коммунальные услуги производится по тарифам, устанавливаемым уполномоченными законодательством органами либо договором собственника помещения с соответствующим поставщиком коммунальных услуг.

3.8. Для проведения перерасчета платы за выполняемые работы по текущему ремонту и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация составляет укрупненную смету по видам таких работ, с указанием ежемесячной их стоимости, которая утверждается руководителем Управляющей организации.

Стоимость таких работ, указывается в акте, оформляемом в порядке, установленном пунктом 2.1.20. договора управления, составленным Управляющей организацией.

3.9. 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.

3.10. 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.

4. Контроль за исполнением настоящего договора и ответственность сторон.

4.1. По запросу собственника помещения Управляющая организация, в течении трех рабочих дней, предоставляет документы связанные с выполнением ее обязательств по договору управления многоквартирным домом.

4.2. 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 многоквартирного 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.

4.3. Управляющая организация самостоятельно осуществляет контроль за качеством выполняемых работ, оказываемых услуг, в том числе выполненными временно привлеченными ее специалистами либо подрядными организациями. Ответственность по сделкам совершаемых Управляющей организацией несет Управляющая организация.

4.4. Управляющая организация предоставляет ежегодный письменный отчет, не менее чем за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, собственникам помещений о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

Указанный письменный отчет должен быть расположен в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка на котором расположен многоквартирный дом.

4.5. При нарушении сроков оказания 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 (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.

4.6. 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 или вине ее работников.

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

4.9. В случае причинения Управляющей организацией или третьими лицами ущерба имуществу собственника или совместно проживающих с ним лицам, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, собственник и представитель управляющей организации составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен Управляющей организацией 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.

4.10. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения договора управления, в том числе на весь период действия договора, за содержание и текущей ремонт общего имущества многоквартирного дома и соответствие предоставляемых ею услуг требованиям законодательства.

4.11. Собственники помещений в многоквартирном доме несут полную ответственность за состояние общего имущества (полностью или в соответствующей части), возможное возникновение аварийных ситуаций и их последствия, если управляющая организация должным образом уведомила собственников (либо их представителей) о необходимости капитального ремонта конструктивных элементов, инженерных сетей, иного оборудования многоквартирного дома, но собственниками в разумные сроки не принято решение о проведении капитального ремонта указанного общего имущества.

4.12. Собственники помещений в многоквартирном доме несут ответственность за санитарное состояние подъездных помещений (лестничных клеток) если иное не установлено дополнительным соглашением с Управляющей организацией.

4.13. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам, в случае, если в период их отсутствия не было возможности доступа в принадлежащее им помещение для устранения аварийной ситуации, в том числе если какими либо своими действиями или бездействием препятствовали в доступе в указанное помещение специалистов аварийной службы Управляющей организации.

5. Срок действия договора, изменение и расторжение.

5.1. Настоящий договор составлен на 5 листах, в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у каждой из сторон. Договор управления многоквартирным домом вступает в силу с 00. часов 1 –го числа месяца, следующего за подписанием настоящего договора.

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

5.3. 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).

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

- согласии сторон;
- в случае ликвидации управляющей организации;
- значительного причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, за техническое состояние

которого отвечает Управляющая организация, 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;

5.5. 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 такого договора Управляющая организация не выполняет условия договора управления многоквартирным домом.

5.6. 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, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед управляющей организацией на сумму более 30% от цены договора управления за 6 последующих месяцев, и Управляющая организация предприняла действия к взысканию такой задолженности.

5.7. Договор считается расторгнутым с собственником, с момента прекращения у данного собственника права собственности, или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, при предоставлении подтверждающих документов.

5.8. Управляющая организация 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.

5.9. Все изменения и дополнения к договору управления, осуществляются путем оформления дополнений к договору, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.

Указанные дополнения к договору действуют с момента подписания дополнения к договору, на весь срок действия договора управления многоквартирным домом, если только в самом дополнении к договору не указан иной срок.

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

6. Прочие условия договора.

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

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

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

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

6.5.

Аварийно – диспетчерская служба

тел. 31-00-45

Бухгалтерия/ паспортный стол

тел. 31-23-66

Главный инженер

тел. 31-25-90

Приемная

тел. 31-14-03

6.5. Неотъемлемым приложением к настоящему договору управления является:

- Приложение № 1 – Перечень работ выполняемый Управляющей организацией в счет платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений.

7. Адреса и подписи 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

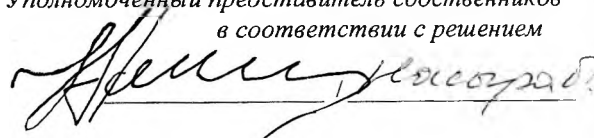
в филиале « ОПСБ » ОАО « ОТП Банк » г. Омск

БИК: 045209777

Кор. счет 30101810000000090777

обладающие большинством голосов, утвердившие
настоящий договор управления многоквартирным
домом № 46 по ул. Лермонтова
в соответствии с Протоколом общего собрания
от: 02.02.2009г., № 1

Уполномоченный представитель собственников
в соответствии с решением



 А.М.Шнаков