

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ многоквартирным домом

г. Омск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Омск, ул. \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_ (далее по тексту многоквартирный дом, МКД), действующие на основании решения общего собрания от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Управдом-7» в лице генерального директора Лысанской Тамары Николаевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, в соответствии со ст. 162 ЖК РФ заключили настоящий договор о нижеследующем.

## 1. Общие положения

**1.1.** Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на основании решения общего собрания собственников помещений, указанного в преамбуле настоящего Договора, на условиях согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия, одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства.

**1.2.** Управляющая организация предоставляет услуги по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (перечень работ и услуг определен в приложении к настоящему договору), а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту в порядке и на условиях, определенных дополнительным соглашением к настоящему договору.

**1.3.** По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом общего собрания, Управляющая организация также вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений.

**1.4.** Работы (услуги) в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений, при дополнительной оплате (смете) и при условии заключения отдельного Договора.

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

**1.6.** Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием и квартирным (индивидуальным) оборудованием является: на системе отопления – отсекающая арматура (первый вентиль) до прибора отопления; на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

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

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

**1.9.** Собственники помещений в МКД на своем общем собрании обязаны избрать Совет из числа собственников помещений в МКД и Председателя Совета из числа членов Совета. Председатель Совета – уполномоченное лицо, представляет интересы собственников по настоящему договору. В случае если собственниками помещений не выбран Председатель и члены Совета или в случае отказа или невозможности исполнения Председателем или членами Советом своих функций по настоящему договору, эти функции могут исполняться выбранным членом Совета дома.

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

**1.11.** Собственниками помещений принято решение сохранить порядок предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги, действовавший до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом, и самостоятельно приобретать коммунальные услуги. Плата за все коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение) собственниками помещений вносится в ресурсоснабжающие организации, по квитанциям, направляемым собственникам помещений такими организациями.

## 2. Предмет договора

**2.1.** Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

**2.2.** Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, имеющих соответствующие разрешения, допуски, сертификаты и т.п.

**2.3.** По настоящему договору Управляющая организация обязуется оказывать услуги и (или) выполнять следующие работы:

- организовывать и проводить работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах поступивших денежных средств от Собственников;
- осуществлять проверку технического состояния Общего имущества МКД путем проведения плановых осмотров;
- осуществлять уборку мест общего пользования (лестничные марши и площадки в подъездах);
- обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД;
- осуществлять уборку придомовой территории в границах земельного участка, установленного Собственниками;
- осуществлять сбор и вывоз твердых бытовых отходов, а также крупногабаритного мусора;
- осуществлять надлежащее содержание и техническую эксплуатацию лифтового оборудования (при наличии);
- осуществлять контроль за содержанием внутридомового газового оборудования;
- осуществлять обслуживание общедомовых приборов учета;
- организовывать места накопления и осуществлять сбор ртутьсодержащих ламп, передача их в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов;
- представлять интересы Собственников перед третьими лицами в рамках предмета настоящего договора;
- оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе создать и вести базу данных по лицевым счетам Собственников, осуществлять прием, хранение и передачу технической и иной, связанной с управлением и содержанием дома документации, осуществлять подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений, заключать от имени и в интересах собственников договоры, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором, организовать и производить осуществление расчетов за услуги и работы по таким договорам, предоставлять отчеты об исполнении настоящего Договора, а также оказывать иные услуги и работы, связанные с управлением МКД.

**2.4.** Плата Собственников за содержание и ремонт жилого помещения, поступившая в отчетном периоде (календарный месяц, год), в первую очередь направляется на оплату оказанных услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества, а оставшаяся часть поступивших денежных средств направляется на выполнение работ текущего ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно плану текущего ремонта многоквартирного дома и на погашение задолженности предыдущего периода(ов).

## 3. Права и обязанности Управляющей организации

### 3.1. Управляющая организация вправе:

**3.1.1.** С учетом предложений Собственников согласованно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, устанавливать очередность и сроки оказания услуг в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших от собственников средств и ее производственных возможностей, климатических условий, в том числе при невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на будущий год.

**3.1.2.** Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (Госжилстройнадзор, Госпотребнадзор, Роспотребнадзор, Ростехнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать собственников. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, по результатам исполнения предписаний составляется акт. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

**3.1.3.** Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив собственников в известность о дате и времени такого осмотра не менее чем за сутки (24 часа).

**3.1.4.** Оказывать собственникам помещений дополнительные услуги или выполнять другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

**3.1.5.** Принимать меры по взысканию задолженности за оказанные услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, а в случае принятия соответствующего решения – и капитальному ремонту общего имущества дома.

**3.1.6.** На основании решения общего собрания, указанного в преамбуле настоящего Договора, заключать договоры с физическими и юридическими лицами на использование общего имущества многоквартирного дома (транзит коммуникаций, установка оборудования, размещение рекламных конструкций и т.п.). После уплаты всех налогов, предусмотренных действующим законодательством, доходы от указанной деятельности распределяются в процентном соотношении, установленном в решении общего собрания, но 20 % средств, полученных от использования общего имущества, являются вознаграждением Управляющей организации.

- 3.1.7.** При выявлении соответствующих фактов принимать меры по информированию надзорных и контролирующих органов о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых и нежилых помещений, общего имущества МКД, а также об использовании их не по назначению.
- 3.1.8.** Устанавливать факты причинения вреда общему имуществу МКД и имуществу Собственников (нанимателей) с оформлением соответствующих актов.
- 3.1.9.** С целью выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества безвозмездно использовать нежилые (технические) помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений (кровли, крыши, подъезды, подвалы и т.п.). Использование помещений осуществляется исключительно для выполнения работ и оказания услуг (без права сдачи в аренду или заключения других сделок) и может осуществляться Управляющей организацией лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.
- 3.1.10.** На время проведения регламентных и/или ремонтных и/или аварийных работ ограничить подачу коммунального ресурса без предварительного уведомления собственников на срок до 1 (одного) часа.
- 3.1.11.** Представлять интересы «Собственников» перед ресурсоснабжающими организациями и иными третьими лицами, а также вступать с ними в договорные отношения в интересах собственников.
- 3.1.12.** Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования – восстановить техническую документацию. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

## **3.2. Управляющая организация обязана:**

- 3.2.1.** Предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД с соблюдением установленных действующим законодательством правил и норм, ГОСТов, стандартов, а также соблюдением условий настоящего договора, а также предоставлять в помещения МКД коммунальные и иные указанные в настоящем договоре услуги в объемах, порядке, в сроки и с периодичностью, определенных законодательством и настоящим договором, путем надлежащего содержания и ремонта внутридомовых инженерных сетей и систем, в установленных границах раздела эксплуатационной ответственности с поставщиками таких услуг. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД определен в Приложении № 3 к настоящему договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Указанный перечень может быть изменен решением общего собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательными для исполнения предписаниями органов государственного надзора и контроля, с возмещением Собственниками всех затрат, связанных с исполнением выданных предписаний.
- 3.2.2.** Предоставлять в течение 7 рабочих дней по запросам собственников информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и(или) выполненных работах. Истребуемая информация предоставляется в письменном виде или размещается на сайте в сети Интернет.
- 3.2.3.** Организовать ведение индивидуального учета поступающих средств по МКД.
- 3.2.4.** Совместно с председателем совета МКД проводить осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты для последующего утверждения размера платы на общем собрании собственников помещений.
- 3.2.5.** Проинформировать уполномоченное собственниками лицо (председателя совета, при их отсутствии – любого собственника для доведения до сведения всех) об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.
- 3.2.6.** Осуществлять прием и рассмотрение в 30-дневный срок обращений и жалоб собственников на действия (бездействия) Управляющей организации и третьих лиц.
- 3.2.7.** Предоставить уполномоченному собственниками лицу либо председателю совета дома в первом квартале года, следующего за отчетным, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших управляющей организации в отчетный период, сумма задолженности по начисленным платежам; перечень исполненных обязательств (работ и услуг), а также предоставить информацию о средствах, полученных от использования общего имущества.
- 3.2.8.** Своевременно информировать через объявления на подъездах МКД о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3 календарных дней до даты работ (кроме случаев проведения работ по устранению аварийных ситуаций).
- 3.2.9.** Составлять комиссионный акт по фактам причинения вреда общему имуществу, а так же имуществу собственников и нанимателей.
- 3.2.10.** По решению общего собрания собственников или по предписанию контролирующих государственных органов изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при её отсутствии на момент заключения договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками помещений.
- 3.2.11.** Оформлять акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо (председатель совета или члены совета, в 3-х дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила подписанные акты и не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.
- 3.2.12.** Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и соблюдения безопасности персональных данных при их обработке.
- 3.2.13.** Проинформировать уполномоченное собственниками лицо о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и порядке финансирования таких работ.

### **3. Права и обязанности Собственников**

#### **4.1. Собственники имеют право:**

**4.1.1.** Получать от управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работах. Управляющая организация истребуемую информацию предоставляет в течение 7 рабочих дней с момента получения запроса в письменном виде или указывает сайт в сети Интернет, на котором размещена необходимая информация.

**4.1.2.** Самостоятельно или с участием уполномоченного лица, в согласованные с управляющей организацией сроки, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

**4.1.3.** Требовать от управляющей организации, в части взятых ими обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

**4.1.4.** Получать оказанные услуги и выполненные работы по настоящему договору надлежащего качества и в установленные сроки.

**4.1.5.** Получать перерасчет оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, при наличии вины Управляющей организации, в установленном законом порядке.

**4.1.6.** Самостоятельно или через Председателя и членов Совета многоквартирного дома осуществлять контроль за исполнением настоящего договора.

**4.1.7.** Производить оплату услуг Управляющей организации авансом.

#### **4.2. Собственники обязаны:**

**4.2.1.** Своевременно и в полном объеме вносить плату Управляющей организации за ее услуги (работы) в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

**4.2.2.** Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия для устранения аварийных ситуаций (залив, пожар).

**4.2.3.** В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник дает согласие на использование Управляющей организацией информации о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

**4.2.4.** Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

**4.2.5.** Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт помещения, а также ремонт и замену санитарно-технического оборудования, находящегося внутри помещения (не входящего в состав общего имущества).

**4.2.6.** Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

**4.2.7.** Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

**4.2.8.** Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердачных помещений, подвалов, технических этажей); не занимать подсобным (дачным, огородным и пр.) оборудованием и не возводить перегородки и стены в местах общего пользования (подъезды, чердаки, подвалы и т.п.).

**4.2.9.** Для подтверждения права собственности на занимаемое помещение представить Управляющей организации копию свидетельства о регистрации права собственности, регистрационное удостоверение БТИ, иной правоустанавливающий документ.

**4.2.10.** Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

**4.2.11.** Не производить переустройство и перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.

**4.2.12.** Обеспечить доступ в помещение Собственника представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома и инженерного оборудования, а так же для выполнения необходимых ремонтных работ.

**4.2.13.** При заключении договоров социального найма или коммерческого найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

**4.2.14.** Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан в случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

**4.2.15.** Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

## **5. Цена договора и порядок расчетов**

**5.1.** Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг Управляющей организации за содержание и ремонт жилого помещения. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме (в том числе платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, далее также «плата»), утвержденного общим собранием собственников помещений, указанном в преамбуле настоящего Договора, на общую площадь жилых и нежилых помещений.

**5.2.** Если собственники помещений и управляющая организация на момент подписания договора не согласовали в письменном виде размер и структуру платы (приложение № 1 к договору), а также если собственники помещений не приняли решение об утверждении размера платы и перечня работ и услуг, то применяется размер платы, установленный (рекомендованный) органами местного самоуправления в виде платы, вносимой по договорам найма (социального найма) для домов соответствующего типа, с даты введения его в действие, при этом структура платы определяется Управляющей организацией и утверждается ее генеральным директором.

**5.3.** Если на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на очередной календарный год не принято или принято без учета предложений Управляющей организации и экономического обоснования, то применяется размер платы, установленный (рекомендованный) органами местного самоуправления в виде платы, вносимой по договорам найма (социального найма) для домов соответствующего типа, с даты введения его в действие, при этом структура платы определяется Управляющей организацией и утверждается Генеральным директором.

**5.4.** Собственниками помещений принято решение о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги, действовавшего до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом, выборе управляющей организации. Плата за коммунальные услуги для Собственника определяется в порядке, установленном ресурсоснабжающими организациями, и вносится Собственниками по платёжным документам соответствующей ресурсоснабжающей организации.

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

- Управляющая организация, как инициатор изменения размера платы, направляет Собственникам, путем передачи председателю Совета – уполномоченному лицу, либо членам Совета или иным выбранным собственниками лицам, перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества. Информация в перечне должна содержать наименование работ, периодичность их выполнения и размер ежемесячной платы в рублях на квадратный метр общей площади помещений собственников;

- Собственники МКД проводят общее собрание и принимают решение об утверждении или отклонении предложения Управляющей организации. Решение общего собрания оформляется протоколом общего собрания, который передаётся в Управляющую организацию в течение 3-х дней с момента принятия решения, но не позднее 15 дней с момента получения предложения об изменении размера платы от Управляющей организации.

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

- для физических лиц (собственников жилых помещений): ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по квитанции Управляющей организации, предъявляемой собственникам не позднее последнего числа расчетного месяца;

- для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (собственников жилых и нежилых помещений): ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании счета (счета-фактуры) на оплату и(или) по квитанции Управляющей организации, предъявляемой собственникам не позднее последнего числа расчетного месяца. Оплаченная квитанция и(или) счет (счет-фактура) являются документами, подтверждающими факт оказания услуг Управляющей организацией.

**5.7.** Собственники помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

**5.8.** Собственникам жилых и нежилых помещений квитанции и счета на оплату доставляются в почтовые ящики, либо нарочным вручением, либо получением квитанции и счета по месту нахождения бухгалтерии Управляющей организации.

## **6. Ответственность сторон**

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

**6.2.** Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении.

**6.3.** Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

**6.4.** Ни одна из сторон настоящего договора не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и Собственников и если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору.

**6.5.** Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) собственников (нанимателей) или третьих лиц, а также лиц, проживающих в помещениях собственников (нанимателей);
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, неприятие своевременного решения собственниками о проведении капитального ремонта и т.п.);
- использованием собственниками (нанимателями) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- необеспечением собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим договором.

**6.6.** Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

**6.7.** В случае если собственники нежилых помещений в течение 2-х расчетных периодов не производят расчет (оплату) за выполнение работ и оказание услуг по договору, Управляющая организация вправе произвести отключение внутридомовых инженерных коммуникаций, принадлежащих собственнику нежилого помещения, от коммуникаций многоквартирного дома (обеспечить видимый разрыв) до погашения задолженности по договору. Предупреждение об отключении направляется заказным письмом с уведомлением или вручается лично под роспись за десять календарных дней до момента проведения. Обратное подключение коммуникаций нежилого помещения к внутридомовым сетям осуществляется за плату по тарифам, установленным Управляющей организацией и действующим на момент обращения.

## **7. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления**

**7.1.** Контроль собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания уполномоченным Собственниками помещений в многоквартирном доме лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;
- предоставления Управляющей организацией ежегодной отчетности по взятым обязательствам за оказание услуг и выполнение работ в течение первого квартала года, следующего за отчетным;
- участия уполномоченного собственниками лица в осмотрах общего имущества, составления дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовки перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов.
- активирования фактов непредоставления услуг и работ или предоставления их ненадлежащего качества.

**7.2.** Контроль собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

## **8. Срок действия договора.**

### **Порядок изменения и расторжения договора**

**8.1.** Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его утверждения (акцептования) собственниками помещений на общем собрании таких собственников или подписания его уполномоченным собственниками лицом или платежом.

**8.2.** Договор вступает в силу в силу с « » \_\_\_\_\_ 2015 г. и действует до « » \_\_\_\_\_ 2016 года.

**8.3.** При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается ежегодно продленным на каждый последующий календарный год на тех же условиях (за исключением стоимости услуг / работ Управляющей организации).

Договор размещается Управляющей организацией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

**8.4.** Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

**8.5.** В случае расторжения Договора Управляющая организация передает имеющуюся у нее техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь избранной Собственниками МКД управляющей организации либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания Собственников МКД.

**8.6.** Управляющая организация вправе в одностороннем внесудебном порядке с письменным извещением об этом Собственников МКД через их уполномоченного представителя либо путем размещения информации в почтовых ящиках Собственников МКД расторгнуть настоящий договор (отказаться от его исполнения) в следующих случаях:

- в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных жилищным и гражданским законодательством, в том числе в связи с существенным изменением законодательства, делающего исполнение настоящего Договора на указанных в нем условиях невозможным, затруднительным, неприемлемым либо крайне невыгодным для Управляющей организации;
- в связи с систематическим неисполнением собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги (ст. 451 ГК РФ), а именно в случае, когда поступление от Собственников платежей в пользу Управляющей организации составит суммарно менее 51 % от начисленной Собственникам платы по настоящему Договору в течение двух месяцев;

- в случае если Собственники на общем собрании приняли иные условия договора, неприемлемые, крайне невыгодные для Управляющей организации либо невозможные для исполнения Управляющей организацией;

- в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для дальнейшей безаварийной эксплуатации без проведения капитального ремонта, а собственники помещений неоднократно (два и более раза), после предложений Управляющей организации, не приняли решение о проведении капитального ремонта.

**8.7.** Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются также в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

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

## **9. Порядок разрешения споров**

**9.1.** Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

**9.2.** В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **10. Прочие условия**

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

**10.2.** Управляющая организация и Собственники по настоящему договору, получившая(-ие) обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана(-ы) рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 30 дней с момента получения указанного сообщения.

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

**10.4.** Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Председателя Совета – уполномоченного лица, второй – у Управляющей организации.

**10.5.** Управляющая организация обязана однократно бесплатно выдать копию настоящего договора обратившемуся за ней Собственнику. Последующее предоставление копий договора, в целях пресечения злоупотребления правом, осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.

**10.6.** Вся техническая документация на дом, включая технический паспорт МКД, хранится у Управляющей организации.

**10.7.** Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 «Структура и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения».

Приложение № 2 «Состав общего имущества Многоквартирного дома, установленный решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома: состав, параметры, характеристики».

Приложение № 3 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома».

Приложение № 4 «Реестр собственников, подписавших (одобравших) настоящий договор».

## **11. Адреса и реквизиты, подписи сторон:**

### **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:**

Наименование ООО « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_

Юридический/фактический адрес: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

м.п.

### **СОБСТВЕННИКИ:**

#### **ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА:**

--

**Состав общего имущества многоквартирного дома**

№ \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ г. Омска

Собственники помещений, в соответствии с п. 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества, определен следующий состав общего имущества указанного дома.

**Общие данные многоквартирного дома**

1. Адрес многоквартирного дома \_\_\_\_\_
2. Серия, тип постройки \_\_\_\_\_
3. Год постройки \_\_\_\_\_
4. Степень износа по данным гос.тех. учета \_\_\_\_\_
5. Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_
6. Количество этажей \_\_\_\_\_
7. Наличие подвала \_\_\_\_\_
8. Наличие цокольного этажа \_\_\_\_\_
9. Наличие мансарды \_\_\_\_\_
10. Наличие мезонина \_\_\_\_\_
11. Количество квартир \_\_\_\_\_
12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества \_\_\_\_\_
13. Общая площадь многоквартирного дома, кв.м. \_\_\_\_\_
14. Общая площадь жилых помещений, кв.м. \_\_\_\_\_
15. Общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества, кв.м. \_\_\_\_\_
16. Площадь помещений общего пользования, кв.м. \_\_\_\_\_
17. Количество лестниц \_\_\_\_\_
18. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества \_\_\_\_\_
19. Кадастровый номер земельного участка (при наличии) \_\_\_\_\_
20. Малые архитектурные формы (при наличии) \_\_\_\_\_

**Состав, параметры, характеристики общего имущества**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество _____ шт.	Количество помещений, требующих текущего ремонта _____ шт.
Межквартирные лестничные площадки	Количество _____ шт.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта _____ шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей _____ шт.	Количество лестниц, требующих ремонта _____ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт _____ шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта _____ шт.
Коридоры	Количество _____ шт.	Количество коридоров, требующих ремонта _____ шт.
Технические этажи	Площадь _____ м <sup>2</sup> Материал пола _____	Санитарное состояние _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Технические подвалы	Площадь _____ м <sup>2</sup> Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.	Санитарное состояние (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются, дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.



Кровля	Вид кровли _____ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли _____ Площадь кровли _____ м <sup>2</sup>	Характеристика состояния _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать) - площадь крыши, требующей капитального ремонта _____ м <sup>2</sup> ; - площадь крыши, требующей текущего ремонта _____ м <sup>2</sup>
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования _____ шт. из них: - деревянных _____ шт.; - металлических _____ шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта _____ шт., из них - деревянных _____ шт.; - металлических _____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования _____ шт.,	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта _____ шт.
Лифты и лифтовое оборудование	Количество _____ шт. В том числе: грузовых _____ шт. м <sup>2</sup>	Количество лифтов, требующих: - замены _____ шт. - капитального ремонта _____ шт. - текущего ремонта _____ шт.
Мусоропровод	Количество _____ шт. Количество загрузочных устройств _____ шт.	Состояние ствола _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта _____ шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов _____ шт. Количество водосточных труб _____ шт. _____ м	Количество водосточных желобов, требующих: - замены _____ шт. - ремонта _____ шт. Количество водосточных труб, требующих: - замены _____ шт. - ремонта _____ шт.
Светильники в местах общего пользования	Количество _____ шт.	Количество светильников, требующих замены _____ шт. Количество светильников, требующих ремонта _____ шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в одноструйном исчислении: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м Протяженность труб, требующих ремонта _____ м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек _____ шт. - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.	Требует замены или ремонта: - задвижек _____ шт. - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы в местах общего пользования	Количество _____ шт.	требуют замены _____ шт.
Насосы подкачки воды	количество _____ шт. Марка насоса: _____	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____ м, 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м Протяженность труб, требующих окраски _____ м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м Протяженность труб, требующих окраски _____ м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек _____ шт.; - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.	- задвижек _____ шт.; - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер:	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета:
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*		
Общая площадь	Земельного участка _____ га, в том числе: - застройка _____ га - асфальт _____ га - грунт _____ га - газон _____ га	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	Деревья _____ шт. кустарники _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть, перечислить _____ ; Ограждения _____ м Скамейки _____ шт. Столы _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки _____ шт. Приемные колодцы _____ шт. Ливневая канализация: Тип _____ Материал _____ Протяженность _____ м	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____ 2. _____ 3. _____	указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

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

#### УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Наименование ООО « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_  
Юридический/фактический адрес: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

М.П.

#### СОБСТВЕННИКИ:

Председатель совета многоквартирного дома \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

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

№ п/п	Наименование работ/услуг	Периодичность
1	Дератизация	1 раз в месяц
2	Дезинсекция	По мере необходимости, по заявкам
3	Вывоз твердых бытовых отходов	7 раз в неделю
4	Вывоз крупногабаритного мусора	1 раз в неделю
5	Санитарная уборка земельного участка	6 раз в неделю
6	Уборка мусора на контейнерных площадках: в летний период в зимний период	7 раз в неделю 2 раза в неделю
7	Уход за зелеными насаждениями (покос травы, кронирование деревьев)	По мере необходимости, по заявкам
8	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в инженерных системах, замена лампочек	По мере необходимости, по заявкам
9	Уборка мест общего пользования (лестничные марши и площадки в подъездах) Влажная (мытьё) Сухая (подметание)	1 раз в месяц 1 раз в неделю
10	Аварийное обслуживание	Круглосуточно
11	Обслуживание внутридомового газового оборудования (при наличии)	Постоянно
12	Комплексное обслуживание лифтов (при наличии)	Постоянно
13	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	При подготовке к сезонной эксплуатации
14	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка, техническое обслуживание дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	При подготовке к сезонной эксплуатации
15	Проведение текущего ремонта конструктивных элементов зданий и внутридомового инженерного оборудования	В сроки, установленные в плане текущего ремонта общего имущества
16	Обеспечение сохранности и нормального функционирования общего имущества	Постоянно
17	Заключение договоров с третьими лицами в целях исполнения договора	Постоянно
18	Осуществление контроля над качеством услуг и работ подрядных организаций	Постоянно
19	Сбор платежей с нанимателей и собственников помещений	Постоянно
20	Взыскание задолженности по оплате за содержание и текущий ремонт	Постоянно
21	Хранение и ведение переданной технической документации	Постоянно
22	Работа по обращениям граждан, личный прием граждан	Постоянно
23	Выполнение диспетчерских функций по приему заявок	Постоянно
24	Регистрационный учет граждан, выдача справок, форм, копий лиц, счетов и др.	Постоянно
25	Взаимодействие с государственными и иными органами, организациями в целях договора	Постоянно
26	Планирование финансовых и технических ресурсов для их производства и реализации	Постоянно
27	Финансирование работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами	Постоянно
28	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества	Постоянно
29	Планирование работ по капитальному ремонту общего имущества	По мере необходимости
30	Расчет расходов на проведение капитального ремонта	По мере необходимости

Примечание. В указанный выше перечень входят также не указанные в настоящем Приложении работы (услуги), предусмотренные Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме") или актом, впоследствии их заменившим.

Наименование ООО « \_\_\_\_\_ »  
Юридический/фактический адрес: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

М.П.

**СОБСТВЕННИКИ:**

Председатель совета многоквартирного дома \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

