

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация (ООО «Управляющая компания «Управдом-7», ОГРН 5501118186) по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме (здесь, выше и далее также дом, МКД) 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 дома, заключать от имени и в интересах собственников договоры, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором, организовывать 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 текущему 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.

4. 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 внутрименовых 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.

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, непринятие 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 « 01 » апреля 2015 г. и действует до 31 декабря 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;

Состав общего имущества многоквартирного дома
№ 8 по ул. Менделеева 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 проспект Менделеева 8
2. Серия, тип постройки _____
3. Год постройки 1970
4. Степень износа по данным гос.тех. учета _____
5. Год последнего капитального ремонта _____
6. Количество этажей 5
7. Наличие подвала есть
8. Наличие цокольного этажа нет
9. Наличие мансарды нет
10. Наличие мезонина нет
11. Количество квартир 100
12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____
13. Общая площадь многоквартирного дома, кв.м. 4477,30
14. Общая площадь жилых помещений, кв.м. 4433,10
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 5
18. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества 2786
19. Кадастровый номер земельного участка (при наличии) 55:36:070103:2049
20. Малые архитектурные формы (при наличии) нет

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 <u>25</u> шт.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта _____ шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей <u>40</u> шт.	Количество лестниц, требующих ремонта _____ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт _____ шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта _____ шт.
Коридоры	Количество _____ шт.	Количество коридоров, требующих ремонта _____ шт.
Технические этажи	Площадь _____ м ² Материал пола _____	Санитарное состояние _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Технические подвалы	Площадь _____ м ² Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. <u>сист. канализ.</u> 2. <u>сист. ХВС</u> 3. <u>сист. ГВС, отопление</u> 4. <u>ЭЛ-ВО</u> Перечень установленного инженерного оборудования: 1. <u>Теплообменник</u> 2. <u>Прибор учета ХВС</u> 3. <u>Тех. обслуживание</u> 4. _____	Санитарное состояние (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности <u>удовлетв.</u> (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. _____.

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 <u>20</u> шт. кустарники <u>35</u> шт.	Указать состояние <u>удов.</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть, перечислить _____ ; Ограждения _____ м Скамейки _____ шт. Столбы _____ 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 « УК » Управляем-7
Юридический/фактический адрес: г. Омск, ул. М. Ульянова 43,
дом. 1. Омск, ул. Коммунаров 89 ИНН 550118186
ОГРН 1155540006387
ген. директор [Подпись] (Иванова Т.А.)



Председатель совета многоквартирного дома [Подпись] (Иванова Т.А.)