

# ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г.Омск.

« 28 » мая 20 15 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул.Куйбышева, дом 27, корпус 1 на основании решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, в лице уполномоченного представителя Омской Жилищной Компании Зинаиды Николаевны, собственника квартиры № 68, общей площадью 62,9 м.кв. (протокол от «11» февраля 2015 г.), именуемые в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и,

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Жилищник 7» (ООО «УК Жилищник 7») в лице генерального директора Евтенко Бориса Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен по инициативе «Собственника» на условиях согласованных с «Управляющей компанией», на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и является договором с каждым собственником.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома,

1.3. Выполняя условия настоящего договора, «Стороны» руководствуются: Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, техническими регламентами, нормами и правилами, утвержденными нормативными правовыми актами РФ, решениями органов местного самоуправления, регулируемыми жилищные отношения.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2 Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будут осуществляться услуги по настоящему договору, приведен в Приложении №1 к настоящему договору.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении №2 к настоящему договору. Изменение данного перечня возможно только через процедуру принятия коллегиального (совместного) решения на общем собрании «Собственника» (собственников помещений многоквартирного дома).

*Получено на руки*

*28.05.2015*

*[Подпись]*

*[Подпись]*

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. «Управляющая компания» обязуется:

**3.1.1.** Оказывать услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирному дому в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

**3.1.2.** Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

**3.1.3.** Осуществлять путем заключения договоров с третьими лицами с согласия «Собственника»:

- оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора;
- содержание и ремонт лифтов;
- проведение дератизации и дезинсекции по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях;
- обслуживание внутридомовых газовых сетей;
- аварийно-диспетчерское обслуживание;
- иных договоров, в соответствии с принятыми на себя обязательствами по настоящему договору «Управляющей компанией».

**3.1.4.** 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 договора.

**3.1.5.** Проводить необходимые работы (услуги) по содержанию, наладке инженерного оборудования и сетей, восстановление их работоспособности, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень которых определяется Приложением №2 к настоящему договору.

**3.1.6.** Обеспечивать бесперебойное функционирование аварийно-диспетчерской службы. Оперативно организовывать работы по ликвидации аварий и последствий аварий в данном многоквартирном доме.

**3.1.7.** Выполнять заявки, осуществлять рассмотрение обращений и жалоб «Собственника» принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки в соответствии с Правилами, нормами технической эксплуатации жилищного фонда и в строгом соответствии с действующим постановлением Правительства РФ.

**3.1.8.** Организовать сбор платежей за работы, услуги, оказываемые по настоящему договору с помещений «Собственника» и арендаторов общего имущества, по предоставленным квитанциям.

**3.1.9.** Размещать объявления на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома:

- о неполадках в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставляемых коммунальных услуг;
- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за десять дней до начала перерыва;

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

**3.1.10.** Представлять «Собственнику» счет-извещение на оплату услуг по настоящему договору, не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

**3.1.11.** Информировать «Собственника» помещений об изменении номеров телефонов аварийных служб и предоставлять иную информацию, связанную непосредственно с данным договором оказания услуг, по телефону либо при непосредственном обращении. Вывешивать на информационном стенде первого этажа каждого подъездного помещения многоквартирного дома информацию о предоставляемых услугах «Собственнику» за дополнительную плату. А также список следующих организаций с указанием их адресов и номеров: - местных органов самоуправления; департамента городского хозяйства; пожарной охраны; районного отделения милиции; службы газового хозяйства; аварийных служб, на обязанности которых лежит ликвидация аварийных ситуаций в жилых домах; органов государственной жилищной инспекции.

**3.1.12.** Аккумулировать финансовые средства, поступающие по настоящему договору от «Собственника», на лицевой счет дома, своевременно осуществлять расчет во исполнение договорных обязательств, создавать и вести базу данных по лицевым счетам «Собственника».

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

**3.1.14.** Осуществлять обработку персональных данных граждан, проживающих в многоквартирном доме на законных основаниях. «Собственник» дает согласие «Управляющей компании» 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, специализированным организациям для начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное и социальное положение, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое (нежилое) помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

**3.1.15.** Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общедолевого имуществом многоквартирного дома.

**3.1.16.** Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения «Собственника», общим имуществом в многоквартирном доме. Представлять в установленном законом порядке интересы «Собственника» в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами и в судах.

**3.1.17.** Не допускать самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград): загромождения дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком и другими отходами. А так же мытья автомашин; выливания во дворе помоев. Выбрасывания пищевых и иных отходов мусора,

закапывания либо сжигания; складирования тары, складирования строительных материалов владельцами жилых/нежилых помещений, на открытой территории многоквартирного дома.

**3.1.18.** Оказывать содействие «Собственнику» и членам его семьи, в получении адресных субсидий, оказания помощи в получении льгот на оплату содержания жилья, предусмотренных действующим законодательством РФ и Омской области.

**3.1.19.** Участвовать во всех проводимых инспекциях жилищного фонда, инициированных собственниками.

**3.1.20.** Не позднее двух месяцев, провести внеочередное общее обследование конструкций отдельных элементов, инженерных сетей принятого на обслуживание многоквартирного дома и по результатам осмотра составить акт текущего технического состояния здания (дефектную ведомость).

**3.1.21.** Обеспечить надлежащую эксплуатацию шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, внутридомового электрооборудования и внутридомовых сетей; этажных щитков и шкафов с аппаратурой управления. Выявлять неисправности и оперативно принимать меры по предупреждению повреждений в электрической сети приводящих к нарушению ее функционирования. «Управляющая компания» не несет ответственности за халатное отношение собственников помещения к общему имуществу собственников данного дома.

**3.1.22.** Поступающие финансовые средства, от оказанных компанией дополнительных платных услуг собственнику (Собственнику), направляются на развитие компании и распределяются по ее усмотрению.

**3.1.23.** Для подтверждения объема выполненных работ, предоставлять на общем собрании «Собственника» многоквартирного дома, в течение первого квартала текущего года отчет в письменной форме о выполнении настоящего договора.

**3.1.24** В случае не оказания услуг (услуги) «Управляющая компания» производит перерасчет (уменьшение размера платы в выставляемом «Собственнику» счете-извещении) за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, не позднее месяца, следующего за истекшим, за который производится плата.

**3.1.25** Предоставлять ежемесячно, в письменном виде, постатейно расшифрованный отчет об итогах исполнения утвержденного перечня (плана) месячного выполнения работ (по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома), срок до 15 числа после отчетного периода, уполномоченному представителю «Собственника» или старшему по дому.

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

## **3.2 «Управляющая компания» в праве:**

**3.2.1.** Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по настоящему договору.

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

**3.2.3.** Проверять соблюдение собственником, в том числе нанимателем жилого помещения, либо арендатором требований установленных п.п.3.3. настоящего договора.

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

**3.2.5.** Оказывать на договорной и платной основе дополнительные услуги «Собственнику» по ремонту внутриквартирных помещений, замене и ремонту установленного в нем оборудования, коммуникаций, согласно калькуляции.

**3.2.6.** Взыскивать с «Собственника» в установленном порядке задолженность по оплате, пени, а так же денежные средства за причиненные убытки.

**3.2.7.** Без предварительного уведомления «Собственника» приостановить предоставление коммунальных услуг в случае возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение, а также при необходимости их локализации или устранения.

**3.2.8.** Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему договору, в том числе через судебные органы РФ, специализированные организации.

### **3.3. «Собственник» обязуется:**

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

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

**3.3.3.** Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, оборудование с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые

нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовой электрической сети, указанных в техническом паспорте многоквартирного дома.

**3.3.4.** Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с «Управляющей компанией».

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

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

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

**3.3.8.** 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 компанией» и соответствующей аварийно-диспетчерской службе, а при наличии возможности – незамедлительно принимать все возможные меры по их устранению.

**3.3.9.** Предоставлять «Управляющей компании» сведения:

- о количестве граждан проживающих совместно с собственником и наличии у лиц зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по договору;
- о смене собственника данного помещения.

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

**3.3.10.** Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Ежемесячно вносить плату за содержание помещения и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

**3.3.11.** 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 невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты, по день фактического расчета включительно.

**3.3.12.** При проведении электросварочных работ предварительно получить у «Управляющей компании» технические условия по подключению к внутридомовым сетям электроснабжения. Указанный вид работы должен быть приостановлен с наступлением сумерек (снижение естественной освещенности)

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

#### **3.4 «Собственник» имеет право:**

**3.4.1.** На получение услуг и работ по настоящему договору надлежащего качества многоквартирном доме, техническим регламентам, санитарным, техническим нормам и правилам, установленным на федеральном уровне и органами местного самоуправления г.Омска.

**3.4.2.** Знакомиться при необходимости с условиями сделок, совершенных «Управляющей компанией» в рамках исполнения настоящего договора, а также «Собственник» имеет преимущественное право при выборе подрядчиков, выполняющих работы по текущему ремонту мест общего пользования многоквартирного дома.

**3.4.3.** В случае необходимости обращаться к «Управляющей компании» с заявлением о временной приостановке подачи воды, электроэнергии, отопления в многоквартирном доме, обязательно предупредив об этом остальных собственников не менее чем за 3 (три) дня путем размещения объявления на информационных стендах каждого подъезда многоквартирного дома. Данные, плановые работы запрещаются в пятницу, выходные и праздничные и предпраздничные дни.

**3.4.4.** Требовать от «Управляющей компании» в установленном порядке в соответствии с законодательством РФ, нормативными актами, перерасчета платежей за неоказание или предоставленные ненадлежащего качества услуги по договору, а также возмещение



убытков и вреда. Причиненного жизни, здоровью (в том числе морального вреда) или имуществу собственника.

**3.4.5.** Осуществлять другие права, применительно к данному договору.

#### **4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

**4.1.** Цена договора определяется как сумма платы за жилое помещение.

Плата за жилое помещение (содержание и текущий ремонт) включает в себя: -плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении №1 к настоящему договору: Цена настоящего договора включает в себя оплату услуг «Управляющей компании» в размере 20% от размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому собственником помещению, в соответствии с требованиями ЖК РФ. Приложение №3-структура платы.

**4.2.** Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на основании решения общего собрания Собственника. В зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, вида благоустройства и наличия механического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, площади земельного участка, входящего в состав общего имущества, а так же перечня обязательных услуг. Изменение размера оплаты услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома производится не чаще одного раза в год, на общем собрании собственников помещений, с учетом предложения сторон.

\_ «Собственник» проводит общее собрание и принимает решение об утверждении или отклонении предложения «Управляющей компании». Решение общего собрания оформляется протоколом общего собрания, который передается «Управляющей компании» в течение 3-х дней с момента принятия решения, но не позднее 30 дней с момента получения предложения об изменении размера платы от «Управляющей компании».

\_ Если сторонам не удастся договориться о размере платы по содержанию и ремонту жилья, то каждая из сторон может заявить о досрочном расторжении данного договора, уведомив об этом вторую сторону в письменном виде за один календарный месяц.

**4.3.** Размер платы за дополнительные услуги, оказываемые «Управляющей компанией», в том числе по содержанию и ремонту внутриквартирного оборудования и коммуникаций, определяется «Управляющей компанией» самостоятельно. Оплата собственником осуществляется на основании выставленного счета, в котором указывается наименование дополнительных работ, их стоимость расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж при этом должен быть внесен не позднее, чем за один банковский день до назначенного время исполнения услуги.

**4.4.** Льготы по оплате услуг, являющиеся предметом договоров, предоставляются в соответствии, с действующим законодательством РФ и Омской области.

**4.5.** Оплата собственниками оказанных услуг по договору осуществляется на основании выставленного «Управляющей компанией» счета-извещения, в котором указывается: адрес помещения, сведения о собственнике (ФИО), указание на оплачиваемый месяц, вид и размер оплаты оказанной услуги, сумма задолженности собственника по оплате





оказанной услуги за предыдущие периоды, так же сумма пени.

**4.6.** Неиспользование собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение.

**4.7.** Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в многоквартирном доме Собственниками (нанимателями, арендаторами), рассчитывается в соответствии с объемами потребления таких услуг, определенными в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах. В случаях, установленных данными Правилами, применяются нормативы потребления коммунальных услуг в жилых помещениях, нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, нормативы потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и надворных построек, утверждаемые органом государственной власти Омской области.

## **5. КОНТРОЛЬ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**5.1.** Контроль над исполнением обязательств «Управляющей компании» по настоящему договору осуществляется «Собственником» самостоятельно, либо он поручает это соответствующему специалисту.

**5.2.** «Управляющая компания» самостоятельно осуществляет контроль над работами, оказанными услугами, а также их качеством, выполненными временно привлеченными специалистами, либо подрядными организациями. Ответственность по сделкам, заключенным «Управляющей компанией» несет «Управляющая компания».

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

**5.4.** При нарушении сроков и качества оказания услуг и выполнения работ к «Управляющей компанией» применяются экономические санкции (штрафы, пени) в размере и порядке установленном гражданским законодательством, законодательством о защите прав потребителей.

**5.5.** В случае причинения «Управляющей компанией» или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу собственника или совместно с ними проживающим лицам, общему имуществу собственника помещений в многоквартирном доме, собственник и представитель «Управляющей компании» составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен «Управляющей компанией» и подписан его представителем не позднее двух суток (а при нарушении в работе инженерных сетей не позднее 12 часов) с момента обращения собственника в аварийно-диспетчерскую службу. В случае невозможности подписания акта собственником (или его представителем) он должен быть подписан двумя очевидцами.

**5.6.** «Управляющая компания» безвозмездно устраняет недостатки, выявленные дефекты и несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействий, в размере действительно причиненного ущерба, а также «Управляющая компания» и его работники не отвечают за все виды ущерба, возникшие не по их вине.



5.7. «Управляющая компания» несет ответственность и является единственным лицом, отвечающим перед «Собственником» жилого и нежилого помещения за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и за соответствие предоставляемых им услуг.

5.8. «Управляющая компания» не несет ответственности перед «Собственником» за действия третьих лиц по договорам, заключенным с ним не «Управляющей компанией».

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

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ**

6.1. Настоящий договор заключен на срок один год.

6.2. Настоящий договор вступает в силу с 1-го числа месяца, следующего за подписанием.

6.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством, а также:

-по соглашению сторон;

-в случае ликвидации «Управляющей компании»;

-в случае смены «Собственником» способа управления домом или смены управляющей компании;

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

-а также в соответствии с п.4.2. настоящего договора.

6.4. Договор, может быть, расторгнут «Собственником» в одностороннем порядке в случае систематического некачественного исполнения «Управляющей компанией» работ, предусмотренных настоящим договором (общая неудовлетворительная оценка работы «Управляющей компании» более двух раз), а также обязательного представления соответствующего извещения (мотивированного решения собственников («Собственника»). Извещение должно быть предоставлено «Управляющей компании» не менее чем за 2 (два) месяца до даты расторжения.

6.5. Все изменения и дополнения к договору на оказание услуг, осуществляются путем заключения дополнительных соглашений. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора.

6.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора не менее чем за один месяц до окончания его срока действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

## **7. Прочие условия.**

7.1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены «Собственником» в течение 10 дней от даты, когда он узнал(и) или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы. Претензии (жалобы),

предъявленные «Собственником» без обосновывающих ее документов, по истечении данного срока «Управляющей компанией» не рассматривает.

7.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанному в настоящем договоре.

7.3. Сторона по настоящему договору, получившая обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 20 дней с момента получения указанного сообщения.

7.4. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

7.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются дополнительными соглашениями.

7.6. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя, второй - у «Управляющей компании».

7.7. Данный договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

7.8. Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

1. Приложение №1. Состав общего имущества многоквартирного дома.
2. Приложение №2. Перечень работ и (или) услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
3. Приложение №3. Структура платы.
4. Приложение №4. Акт технического состояния дома.
5. Приложение №5. Копия протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от « 11 » февраля 2015г.

ООО «УК  
Жилищник 7»  
«Управляющая компания»

644070, г.Омск, ул. 6Линия,73  
ИНН 5503206293, КПП 550301001  
р/с 40702810100000003854  
в ОАО «МКБ «СИБЭС» Г.Омска  
БИК 045209713  
к/с 30101810200000000713  
ОГРН 1085543025842

банковские  
реквизиты сторон.

БД.Евтенко



Уполномоченный представитель  
«Собственника»  
8. Почтовые  
адреса и

Договор считается подписанным  
«Собственником» «\_\_» \_\_\_\_\_ 2015., поскольку  
к данному  
сроку договор подписали собственники  
помещений общей площадью 5381,0  
м.кв, из общей площади помещений в доме  
7642,4 м.кв., то есть более половины

ФИО Вкина З.Н.

Подпись

В.Н.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА  
по адресу: г.Омск, ул. Кубышева, 27/1 - 6

1. фундамент многоквартирного дома, цоколь, отмостка, крыльцо;
2. чердак, подвал в котором имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;
3. крыша с перекрытием и кровлей;
4. ограждающие несущие конструкции здания (стены), включая балконные плиты, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;
5. межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, тамбуры, вестибюль подъезда, помещения подъезда;
6. иные помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме;
7. ограждающие ненесущие конструкции дома, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции;
8. сети и трубопроводы отопления, водоснабжения, канализации; газоснабжения;
9. внутридомовая система электроснабжения, включая вводные распределительные устройства, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажные щитки и шкафы, осветительных установок помещений общего пользования и придомового освещения, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
10. система вентиляции помещений здания;
11. внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление атмосферных осадков;
12. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений собственника и обслуживающее более одного помещения, в том числе общедомовые (коллективные) приборы учета потребления энергоресурсов;
13. земельный участок, на котором расположен данный дом (кадастровый номер \_\_\_\_\_);
14. иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные в границах земельного участка (включая детские и спортивные площадки, площадки для хозяйственных целей, малые архитектурные формы);
15. зеленые насаждения (деревья, кустарники).

Подписи сторон.

«Собственники»:

Уполномоченные собственниками лица  
многоквартирного дома по адресу: 644070  
г. Омск, ул. Кубышева, 27/1-68

Евменко З.Н.

«УО»:

ООО "Управляющая компания "Жилищник 7"

Генеральный директор:

М.П. /Б.Д. Евтенко



Граница эксплуатационной ответственности (раздела)  
между общедомовым инженерным оборудованием и имуществом,  
находящимся в собственности (обслуживании) Собственника  
в многоквартирном доме, по адресу: г.Омск, ул. Куйбышева, д.7 корп. 1

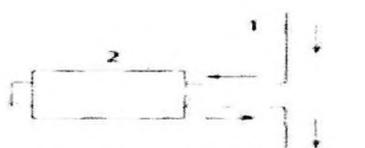
Внутренние границы эксплуатационной ответственности «УО», определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих Собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

а) на внутридомовой системе холодного и горячего водоснабжения – по первому отключающему устройству, расположенного на ответвлениях от стояков (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности «УО»), первого запорно-регулирующего крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а при его отсутствии, по первым сварным (резьбовым) соединениям отвода от стояка расположенного в помещении собственника. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после первого отключающего устройства (сварного соединения) относится к личному имуществу собственника.

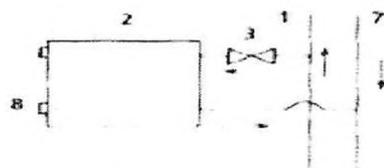
б) на внутридомовой системе водоотведения – плоскость раструба тройника (крестовины, отвода) канализационного стояка.

Система канализации до общего стояка канализации относится к личному имуществу собственника.

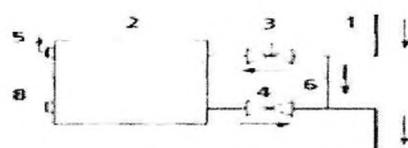
в) Типовые схемы подключения отопительных приборов:



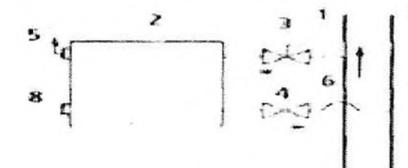
а - однотрубная система,  
стандартное подключение



в - двухтрубная система,  
стандартное подключение



б - однотрубная система,  
подключение с перемычкой



г - двухтрубная система,  
рекомендуемое подключение

Рис. 1. Цифрами на рисунке обозначены:  
1 - падающий стояк, 2 радиатор, 3 - терморегулятор (ручной или автоматический),  
4 - вентиль нижний, 5 - воздухоотводчик (ручной или автоматический),  
6 - перемычка (байпас), 7 - обратный стояк, 8 - заглушка.

а) вся система, за исключением обогревающих элементов (отопительных приборов).

При отсутствии вентилей – резьбовое соединение в радиаторной пробке и (или) полотенцесушителе;

б) подключенным к стояку с использованием перемычки. Место разграничения – резьбовые соединения по первому отключающему устройству, расположенного на ответвлении от стояка к отопительному прибору (терморегулятор, вентиль, отопительный прибор в зоне ответственности собственника);

в) вся система, за исключением обогревающих элементов (отопительных приборов);

г) место разграничения – резьбовые соединения по первому отключающему устройству, расположенного на ответвлении от стояка к отопительному прибору (терморегулятор, вентиль, отопительный прибор в зоне ответственности собственника);

г) на внутридомовой системе электроснабжения – по выходным соединительным клеммам автоматических выключателей (иного отключающего устройства на помещение), расположенных в этажном щитке. При отсутствии отключающего устройства - входные зажимы прибора учета электрической энергии, исключая указанные входные зажимы. Электротехническая проводка и оборудование, подключенное после отключающего устройства в этажном щитке, включая индивидуальный прибор учета электрической энергии, относится к личному имуществу собственника.

д) по внутридомовой системе вентиляции, дымоходов – по раструбу проема в вентиляционный, дымоходный канал входа в помещение.

е) на внутридомовой системе газоснабжения - место присоединения первого отключающего устройства (запорного крана) на ответвлении от общего стояка газопровода на отдельное жилое помещение. Ответвление от стояка газоснабжения после отключающего устройства, газовое оборудование (приборы) относится к личному имуществу собственника.

ж) по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения собственника, оконные заполнения и входная дверь в помещение, исключая указанные поверхности, оконные заполнения и дверь относящиеся к личному имуществу собственника.

Подписи сторон.

«Собственники»:

Уполномоченные собственниками лица  
многоквартирного дома по адресу: 644040  
г. Омск, ул. Куйбышева, 24/1-68

В.И. | Виктор З.М.

«УО»:

ООО "Управляющая компания Жилищник 7"

Генеральный директор:

М.П. Б.Д. Евтенко



**ПЕРЕЧЕНЬ**

работ, услуг по управлению многоквартирным домом,  
содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:

г.Омск, ул. Кудрявцева, д.7 корп. 1

/п	Наименование работ	Периодичность
<b>I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования</b>		
1.	Влажная уборка лестничных площадок и маршей, тамбуров, влажная протирка подоконников, перил, дверей, почтовых ящиков, приборов отопления.	4 раз(а) в месяц в соответствии с договором
	Дезинсекция и дератизация подвального помещения, камеры мусоропровода и ее оборудования, обработка санитарной установки.	по мере необходимости в соответствии с договором
<b>II. Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества</b>		
1.	Уборка земельного участка, в границах установлен.кадастровым паспортом. Холодный период: - Сдвигание свежевывпавшего снега и очистка территории от снега (или подметание территорий, свободных от снежного покрова) - сбрасывание снега с козырьков над подъездами - посыпка территории противогололед. материалами Теплый период: - подметание и уборка территории от мусора - выкашивание газонов - вывоз смета, листвы, прочего строительного мусора	по мере необходимости, не реже одного раза в 2 суток в дни без снегопада  по мере необходимости по мере необходимости  6 раз в неделю 2 - 3 раза в сезон. по мере необходимости
<b>III. Услуги вывоза бытовых отходов</b>		
	Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)	3 раза в неделю
	Вывоз крупногабаритного мусора (КГО)	1 раз(а) в неделю
	Уборка мусоропроводных камер, замена и ремонт контейнеров	регулярно
<b>IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>		
1.	Проведение общих и внеочередных осмотров: кровель, фундаментов и отмосток, фасада, чердаков и подвалов, частичные осмотры систем водоснабжения (ХВС/ГВС), отопления, водоотведения, электрообор. проверка исправности канализационных вытяжек. Разработка плана восстановительных работ.	в соответствии с графиком
2.	Очистка кровли от скопления снега и наледи	2-4 раза в зимний период
3.	Техническое обслуживание систем электроснабжения, водоснабжения (ХВС / ГВС), отопления (промывка, консервация, расконсер), водоотведения, вентиляции	постоянно
	Обслуживание коллективных приборов учета	ежемесячно
<b>V. Аварийное обслуживание и выполнение заявок</b>		
1.	Аварийно - диспетчерское обслуживание внутриомовых инженерных систем, выполнение заявок потребителей, в т.ч. работы при ликвидации аварий (вскрытие полов, откачка воды и т.п).	ежедневно, круглосуточно

VI. Управление многоквартирным домом		
1.	<p>Организация работ по содержанию и ремонту общего имущества</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ведение и хранение технической документации на МКД;</li> <li>- подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещен.</li> <li>- выставление счетов – квитанций, ведение исковой работы с должниками;</li> <li>- осуществление функций по приему документов для регистрационного учета (паспортист);</li> <li>- подготовка предложений о проведении мероприятий по энергосбережению в многоквартирном доме.</li> </ul>	постоянно
2.	<p>Организация работ по предоставлению коммунальных услуг, в т.ч.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- заключение договоров энергоснабжения в целях предоставления коммунальных услуг;</li> <li>- осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг;</li> <li>- сбор информации о показаниях приборов учета;</li> <li>- заключение агентских договоров на ведение абонентской работы по начислению платы за коммуна.услуги, предоставленные на ОДН.</li> </ul>	
	Организация работ по предоставлению информации в электронном виде (электронный паспорт на дом, обязательное размещение информации в ГИС ЖКХ)	постоянно
VII. Прочие услуги		
	Обслуживание внутридомового газового оборудования специализированной организацией	постоянно, в соответствии с договором
	Сбор отработанных ртутьсодер. ламп и передача специализированной организации на утилизацию.	в соответствии с договором
	Содержание мусоропровода, устранение засоров, удаление мусора из мусороприемных камер.	6 раз в неделю
	Комплексное обслуживание лифтов и обязательное страхование опасного объекта.	в соответствии с договором
	Работы по текущему ремонту общего имущества.	в соответствии с планом
	Снос деревьев, санитарная обрезка с вывозом	при наличии разрешения
	Очистка чердака и подвала с вывозом мусора	
	Вывоз снежной массы на полигон	
	Завоз грунта и песка	в теплый период

Подписи сторон.

«Собственники»:

Уполномоченное собственниками лицо  
многоквартирного дома по адресу: 644040  
г. Омск, ул. Куйбышева, 17/1-68

8.01 / Омск ЭМ.

«УО»:

ООО "Управляющая компания "Жилищник 7"

Генеральный директор

М.П.

/Б.Д. Евтенко





# Протокол №1



общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 27 корпус 1 по ул. Куйбышева в г. Омске, проведенного в форме заочного голосования

г. Омск

„ 11 “ февраля 2015г

По инициативе домового Совета общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме № 27 корпус 1 по ул. Куйбышева г. Омска

Дата проведения общего собрания -

„ 18.10.2014г. “ Кворум отсутствует.

Дата начала заочного голосования - „ 08 января 2015г

Дата окончания приема решений:

„ 10 “ февраля 2015г. 00 часов 00 минут

Место (адрес) приема решений собственников помещений: Куйбышева, 27/1 кв. 123, 131

Дата и место подсчета голосов:

„ 11 “ февраля 2015г, Куйбышева, 27/1 кв. 120

В месте собрания собственников жилья на дату проведения собрания общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме:

- собственников жилых помещений, владеющих 7642,4 кв. м всех жилых помещений в доме, которые составляют 99,33% голосов
- представитель собственника помещений, находящихся в собственности муниципального образования городской округ г. Омск, владеющего кв. 33 - 51,5 кв. м всех помещений в доме, которые составляют 0,67% голосов.

Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании, владею-

щих 5418,4 кв.м, обладающих 70,9% голосов от общего числа голосов.

Кворум имеется.

Принято решение: провести общее собрание.

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. При проведении общего собрания собственников многоквартирного дома 18.10.2014г. кворум отсутствовал. В соответствии с ЖК РФ проводится собрание в форме заочного голосования.
2. Поручить домовому Совету заключить договор управления многоквартирным домом и 24 корпусом по ул. Куйбышева с ООО УК "Жилищник-7" на 2015 год.
3. Принять тариф за содержание и ремонт жилого помещения на 2015 год в размере 17 руб. 50 коп за 1 кв.м.
4. Поручить домовому Совету от имени собственников жилых помещений, в последующем заключить договор управления с управляющей компанией, а также утвердить структуру и размер (тариф) за содержанием и текущим ремонтом.

1. По первому вопросу повестки дня собственники помещений **ПОСТАНОВИЛИ:**  
 В соответствии с ЖК РФ при отсутствии кворума на общем общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома, собрание проводится в форме заочного голосования.

Голосовали: За (5381) 70,4% голосов, Против (37,4) 0,49% голосов, Воздержались (-) (-%) голосов.

"За" проголосовало большинство голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Принято решение: Утвердить, предложенный порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. По второму вопросу повестки дня собственники помещений ПОСТАНОВИЛИ:

- Поручить домовому Совету заключить договор управления многоквартирным домом № 27 корпус 1 по ул. Куйбышева с ООО УК «Жилищник-7» на 2015 год.

Голосовали: За (5381) 70,4% голосов, Против (37,4) 0,49% голосов, Воздержались (-) - 1 голос.

«За» проголосовало большинство голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Принято решение: Заключить договор управления многоквартирным домом № 27 корпус 1 по ул. Куйбышева с ООО УК «Жилищник-7» на 2015 год.

3. По третьему вопросу повестки дня собственники помещений ПОСТАНОВИЛИ:

- Принять тариф за содержание и ремонт жилого помещения на 2015 год в размере 17 руб. 50 коп за 1 кв. м.

Голосовали: За (5255,2) 68,76% голосов, Против (163,2) 2,14% голосов, Воздержались (-) - 1 голос.

«За» проголосовало большинство голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Принято решение: Принять тариф за содержание и ремонт жилого помещения на 2015 год в размере 17 руб 50 коп. за 1 кв. м.

4. По четвертому вопросу повестки дня

собственники помещений ПОСТАНОВИЛИ:

- Поручить домовому совету от имени собственников жилых помещений, в последующем заключать договор управления с управляющей компанией, а также утверждать структуру и размер (тариф) за содержание и текущий ремонт.

Голосовали: За (538,0) 70,4% голосов, Против (227,4) 30,4% голосов, Воздержались (-) - % голосов.

"За" проголосовало большинство голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Принято решение: Поручить домовому совету от имени собственников жилых помещений, в последующем заключать договор управления с управляющей компанией, а также утверждать структуру и размер (тариф) за содержание и текущий ремонт.

Протокол № 1 от 11 февраля 2015 года общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 27 корпус 1 по улице Куйбышева в г. Омске, проводимого в форме заочного голосования будет храниться по адресу: г. Омск, ул. Куйбышева дом № 27 корпус 1 кв. 68.

Счетная комиссия:

Эпзолова Наталья Александровна кв. 29 В

Колечко Галина Александровна кв. 108 Омск

Рослякова Валентина Васильевна кв. 120 Омск

Председатель домового совета:

Снига Зинаида Николаевна кв. 68

Примечание: Список собственников, принявших участие в голосовании на 3-х листах