

ДОГОВОР № 7/К
управления многоквартирным домом

г.Омск

«02» марта 2015г.

ООО "Управляющая компания "Жилищник 7", именуемое в дальнейшем «УО», в лице генерального директора Евтенко Бориса Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г.Омск, ул. Звездова, дом 109, именуемые в дальнейшем – "Собственники", с другой стороны, далее - "Стороны", заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения.

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме о выборе Управляющей организации для управления многоквартирным домом, указанного в Протоколе от: "18 февраля 2015 г. № 0/К на условиях одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в таком многоквартирном доме.

1.3. «УО» по заданию Собственников помещений в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома не регулируются настоящим договором.

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

1.5. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.6. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием и имуществом, находящимся в собственности (обслуживании) Собственника, устанавливается в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.7. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту, включая услуги по управлению многоквартирным домом, согласован Сторонами на весь срок действия Договора, приведен в Приложении №3 к настоящему Договору. В перечень услуг и работ, указанных в Приложении, могут быть внесены изменения на основании соответствующего решения общего собрания Собственников в случае изменения состава общего имущества в многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств. Не подлежат пересмотру услуги и работы, входящие в минимальный перечень услуг и работ необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленный Постановлением Правительства РФ.

1.8. «УО», в целях исполнения обязательств по Договору, осуществляет обработку персональных данных граждан - собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме. В случае уступки в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальных услуг, за содержание и ремонт жилого помещения, «УО» вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных.

2. Права и обязанности Сторон.

2.1. «УО» обязуется:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора, с соблюдением установленных действующим законодательством обязательных правил и норм, в интересах Собственников.

2.1.2. Обеспечить предоставление собственнику и иным лицам (нанимателю, арендатору) в необходимом объеме установленного качества коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение) посредством заключения от своего имени с ресурсоснабжающими организациями договоров на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод.

2.1.3. Обеспечить круглосуточное аварийно - диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и оперативное устранение причин аварийных ситуаций (залив помещения, засор канализации, остановка лифтов, отключение электричества), а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством.

2.1.4. Своевременно информировать о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения Собственника - немедленно.

2.1.5. Выдавать или организовать выдачу платежных документов, справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и иных предусмотренных законодательством документов.

2.1.6. Направлять своего представителя для составления акта по фактам причинения вреда имуществу Собственника(-ов), по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества, непредставления коммунальных услуг и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.1.7. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению, которые возможно проводить в многоквартирном доме. Проводить и (или) обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенные решением общего собрания Собственников, в т.ч. заключать энергосервисные договоры.

2.1.8. Хранить техническую документацию на многоквартирный дом, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

2.1.9. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год. Отчет предоставляется путем размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, а также на официальном сайте Исполнителя (<http://gilihnik7.ru/>). Размещать сведения о своей деятельности в соответствии со Стандартом раскрытия информации о деятельности управляющих организаций, в течение срока действия настоящего Договора на официальном сайте в сети Интернет определенном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (сайте - www.reformagkh.ru/), а также на сайте Исполнителя.

2.1.10. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта, и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома, при выборе собственниками помещений в указанном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта формирование его на специальном счете.

2.1.11. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и законодательством РФ.

2.2. «УО» вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения своих обязательств по Договору.

2.2.2. Привлекать на основании агентского договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства РФ о защите персональных данных, ресурсоснабжающие организации, в целях:

- снятия показаний коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), приборов учета;

- начисления и сбора платы за коммунальные услуги, потребленные в жилых и нежилых помещениях, плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды (ОДН);

- доставки платежных документов (квитанцией) потребителям за коммунальные услуги.

2.2.3. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, в т.ч. уплаты неустойки (пеней).

2.2.4. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение, в заранее согласованное с потребителем время, представителей «УО» (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического состояния инженерных коммуникаций, санитарно - технического и иного оборудования,

снятия показаний приборов учета, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, а для ликвидации аварий – в любое время суток.

2.2.5. Требовать от Собственника полного возмещения ущерба и расходов, связанные с его устранением, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей «УО», работников аварийных служб для осмотра и проведения безотлагательных работ.

2.2.6. Выполнить работы (услуги), не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных Собственниками, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, пожарного надзора, Роспотребнадзор и др.), о чем «УО» обязан проинформировать Собственников путем размещения уведомления на досках объявлений подъездных помещений многоквартирного дома.

2.2.7. Проводить мероприятия по временному приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг в помещении Собственника, в случае неполной оплаты предоставленных коммунальных услуг, самостоятельно или совместно с ресурсоснабжающими организациями, в соответствии с порядком установленным Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам в многоквартирных домах.

2.2.8. Предъявлять стоимость работ по ограничению и повторному восстановлению предоставления коммунальных услуг к оплате Собственникам, в помещении которых приостанавливалась подача коммунальных услуг.

2.2.9. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

2.2.10. Представлять интересы собственников помещений в контрольных и надзорных органах государственной власти, местного самоуправления, судебных инстанциях и третьими лицами по вопросам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома.

2.2.11. От имени Собственников помещений заключать договора о предоставлении в пользование общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме для размещения рекламных конструкций, вывесок, аренды помещений и иного имущества, в соответствии с определенной на общем собрании Собственников ценой за пользование.

2.2.12. Средства, поступившие в результате передачи в пользование объектов общего имущества на счет «УО», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы вознаграждения (в размере двадцати процентов), причитающейся «УО», направлять на цели определенные Собственниками.

2.2.13. Использовать безвозмездно помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников для выполнения работ и оказания услуг по содержанию, ремонту общего имущества. Использование помещений Исполнителем может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с «УО».

2.2.14. Требовать от Собственника приведения в соответствии с проектной документацией внутренние инженерные сети, если проведенное переустройство помещения оказывает влияние на надлежащую работу и состояние инженерных систем, оборудования, конструктивных элементов многоквартирного дома.

2.2.15. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и иного оборудования, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, по заявке Собственника (потребителя), за дополнительную плату, в соответствии с утвержденным «УО» прейскурантом цен или согласованной Сторонами калькуляцией (сметой) в каждом отдельном случае.

2.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством РФ.

2.3. Собственник(и) обязаны:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору, а также иные платежи, установленные в соответствии с решением общего собрания Собственников, принятого в установленном ЖК РФ порядке.

2.3.2. Предоставлять «УО» и(или) её представителю, осуществляющему деятельность по ведению абонентской работы с физическими лицами, информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение,

электроснабжение, газоснабжение), в порядке и в сроки установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.3.3. Известить «УО» об изменении числа проживающих (в т.ч. временно проживающих) в жилых помещениях лиц, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета, в срок не позднее пяти рабочих дней со дня произошедших изменений.

2.3.4. Обеспечивать доступ «УО» в принадлежащее ему помещение в случаях и в порядке, указанном в п. 2.2.5. настоящего Договора. В случае отсутствия непосредственного доступа к общедомовым инженерным сетям (трубопроводам) и расположенному на них оборудованию, своими силами и за свой счет осуществлять демонтаж ограждающих конструкций (элементов отделки в местах скрытого прохождения коммуникаций) помещения Собственника, для возможности проведения аварийно – восстановительных работ.

2.3.5. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета, незамедлительно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу «УО», при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

2.3.6. Своевременно сообщать «УО» свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника, на случай проведения аварийных (безотлагательных) работ, при его отсутствии в городе более двух суток.

В случае длительного отсутствия, перекрывать все отключающие устройства (первые запорно - регулировочные краны) на инженерных сетях горячей и холодной воды, газоснабжения, расположенные в помещении Собственника, при условии, что их использование не оказывает влияния на подачу (потребление) коммунальных услуг в помещения других Собственников.

2.3.7. Содержать и поддерживать принадлежащее ему помещение и санитарно-техническое оборудование находящееся внутри помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии. Исполнять требования и правила пользования помещениями в многоквартирном доме, а также законные требования «УО» указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков (неисправностей).

2.3.8. Соблюдать права и законные интересы других Собственников, обеспечить отдельный сбор отработанных компактных ртутьсодержащих ламп от других бытовых отходов, соблюдать правила содержания домашних животных и санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных, строительных отходов за свой счет, сверх платы за содержание общего имущества.

2.3.8. Осуществлять парковку личного автотранспорта на придомовой территории не создавая препятствий для беспрепятственного проезда специального транспорта (пожарных и аварийных служб), для вывоза мусора с контейнерной площадки, уборки территории от снега в холодный период.

2.3.9. Своевременно производить очистку принадлежащего Собственнику балкона и козырька балкона от снега и ледяных образований, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам и их имуществу.

2.3.10. В порядке, установленном ЖК РФ, получить соответствующее решение на проведение работ, связанных с установкой оборудования внешних блоков кондиционеров, воздухопроводов системы вентиляции, прокладки сетей связи, силовых кабельных линий, индивидуальных антенн, размещения рекламных конструкций, вывесок, иного оборудования находящегося в собственности.

2.3.11. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством РФ.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Требовать от «УО» изменения размера платы за помещения, в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества (перерывами, превышающими установленную продолжительность) или от представителя «УО» по расчетам с потребителями, изменения размера платы за коммунальные услуги в случаях и в порядке которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам в многоквартирных домах.

2.4.2. В согласованные с «УО» сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме, или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу.

2.4.3. Требовать от «УО» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения «УО» своих обязанностей по Договору.

2.4.4. В случае ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в саморегулируемую организацию, членом которой является «УО».

2.4.5. Принять на общем собрании Собственников, проведенном не позднее чем в течении двух месяцев со дня получения в установленном порядке информации о наличии оснований для исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ, решение о продолжении осуществления «УО» деятельности по управлению таким многоквартирным домом. Довести указанное решение, в течении трех рабочих дней со дня оформления протокола общего собрания, до лицензирующего органа (органа государственного жилищного надзора Омской области).

2.4.6. Обращаться «УО» с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отоплении, (обязанность оповещения об этом остальных Собственников возлагается на обратившегося собственника не путем размещения объявления на информационных стендах каждого подъезда многоквартирного дома менее чем за три дня). Данные, плановые работы запрещаются в пятницу, выходные, праздничные и предпраздничные дни.

2.4.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно – правовыми актами РФ.

3. Цены Договора, порядок определения размера платы по Договору и порядок ее внесения.

3.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполнения работ, оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора.

3.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме определяется исходя из размера платы и доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения (ст. 249, 289 ГК РФ и ст. 37, 39 ЖК РФ).

3.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается ежегодно решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложения «УО», в следующем порядке:

3.3.1. «УО» как инициатор изменения размера платы за содержание и ремонт не позднее, чем за 30 дней до окончания текущего календарного года предоставляет уполномоченному лицу (председателю Совета МКД), а при его отсутствии размещает на досках объявлений подъездов многоквартирного дома, предложение по изменению платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на следующий год.

3.3.2. Указанное предложение «УО» является основанием для принятия общим собранием Собственников помещений решения об изменении на следующий календарный год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.3. В случае если общее собрание Собственников помещений до 31 декабря текущего года не проводилось, а равно проводилось без рассмотрения данного вопроса (в т.ч. предоставление Собственниками протокола без подтверждения доказательств участия собственников в собрании: заполненных бланков решений для заочного голосования или реестра с решениями собственников), – то плата устанавливается с учетом изменения объективных причин: уровня инфляции, минимального размера оплаты труда и действующих нормативных актов, но не ниже определенном на соответствующий год муниципальными правовыми актами города Омска.

При этом, перечень работ по текущему ремонту определяется «УО» самостоятельно исходя из их приоритета и планируемого объема финансирования на эти цели.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в многоквартирном доме Собственниками (нанимателями, арендаторами), рассчитывается в соответствии с объемами потребления таких услуг, определяемыми в соответствии с 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.

3.5. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.6. Порядок определения объема предоставленной коммунальной услуги по электроснабжению и размера платы за указанную коммунальную услугу осуществляется с применением цен (тарифов) на

электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности).

3.7. Средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, направляются «УО» на реализацию мероприятий по энергосбережению определенных Собственниками помещений в установленном порядке.

3.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги «УО» применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченного органа государственной власти Омской области.

3.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах

3.10. Плата за коммунальные услуги вносится непосредственно каждым собственником помещения ресурсоснабжающим организациям.

3.11. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем, на основании платежных документов, предоставляемых «УО» или соответствующей ресурсоснабжающей организацией по поручению «УО».

3.12. В отношении муниципального жилищного фонда оплата за предоставляемые по Договору услуги и работы осуществляется в соответствии с нормами жилищного законодательства.

3.13. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.14. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией «УО» не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг. Под экономией «УО» понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

4. Ответственность сторон.

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

4.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по Договору Собственник обязан уплатить «УО» пени в размере, установленном ч. 14 ст. 155 ЖК РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.3. «УО» не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий или противоправных действий Собственников и лиц, пользующихся помещениями Собственников;
- использования пользователями помещений общего имущества не по назначению или с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственником своих обязательств, установленных Договором;
- аварий, произошедших не по вине «УО» и при невозможности предусмотреть вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

4.4. 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): ураган, наводнения, другие стихийные бедствия, иные обстоятельства, не зависящие от воли Сторон и если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору.

4.5. Собственник помещения несет ответственность за сохранность установленных индивидуальных приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

4.6. «УО» несет ответственность перед Собственниками за действия своих представителей и надлежащее содержание общего имущества в объеме взятых обязательств и в границах эксплуатационной ответственности, установленной Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

5. Прочие условия.

5.1. Порядок осуществления контроля.

5.1.1. Контроль за исполнением «УО» обязанностей по настоящему Договору осуществляют до момента избрания Совета многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном многоквартирном доме, лицо, уполномоченное Собственниками помещений, а с момента избрания Совета многоквартирного дома, Совет многоквартирного дома во главе с председателем Совета.

5.1.2. Контроль Собственниками помещений деятельности «УО» осуществляется путем:

- подписания уполномоченным Собственниками лицом актов выполненных работ по текущему ремонту;
- предоставления «УО» письменного отчёта об исполнении Договора в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, в порядке установленном п. 2.1.9 Договора;
- участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- составления актов по фактам не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

5.2. Порядок приемки работ (услуг).

5.2.1. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы выполняемые «УО» в течение срока действия настоящего Договора, без подписания актов оказанных услуг и выполненных работ по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества, в расчетном периоде, и считать факт оплаты услуг по Договору подтверждением выполнения «УО» обязательств по договору в полном объеме, при условии отсутствия оформленных актов оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.2.2. «УО» удостоверяет выполнение работ по: текущему ремонту общего имущества, а также неотложных непредвиденных работ, актами выполненных работ, оформляемых «УО» в двух экземплярах для каждой Стороны Договора, в течении трех рабочих дней после дня окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца.

Уполномоченное Собственниками лицо в течение пяти дней подписывает акты и возвращает один экземпляр «УО». В случае если в указанный срок «УО» не получил подписанные акты и не получил мотивированный отказ от приемки работ по текущему ремонту общего имущества, то работы считаются принятыми Собственниками.

5.3. Порядок разрешения споров.

5.3.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

5.3.2. В соответствии со ст. 32 ГПК РФ, Стороны устанавливают территориальную подсудность по месту нахождения объекта недвижимого имущества Собственника.

5.3.3. Стороны вправе в любое время без ущерба для иных разбирательств прибегнуть к процедуре урегулированию любого спора, возникающего из настоящего Договора или в связи с ним, с помощью процедуры медиации.

5.4. В рамках осуществления контроля за исполнением обязанностей по настоящему Договору, у «УО» отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации относящейся к организации финансово-хозяйственной деятельности «УО» (о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

6. Срок действия Договора. Условия заключения, изменения и расторжения Договора.

6.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом и вступает в силу с «01» мая 2015 г.

6.2. Договор заключён сроком на 5 (пять) год(а)/лет, т.е. действует до «30» апреля 2020 г.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.3.1. В одностороннем порядке: по инициативе Собственников, в случае:

-принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной «УО», о чем «УО» должна быть предупреждена не позднее, чем за тридцать дней

до прекращения настоящего Договора путем предоставления ему копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения «УО» условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в отношении которых составлен акт.

6.3.2. В одностороннем порядке по инициативе «УО», о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за тридцать дней до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «УО» не отвечает;

- на общем собрании Собственников приняты решения, существенно изменяющие условия настоящего Договора, неприемлемые для «УО»;

- неполное внесение Собственниками платы по Договору приводит к невозможности исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными организациями.

6.3.3. В судебном порядке.

6.3.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.3.5. В случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ (Омской области) либо аннулирования лицензии со дня возникновения обязательств по управлению таким домом «УО» выбранной общим собранием Собственников или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса.

6.3.6. По соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

6.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных «УО» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения «УО» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

6.5. Все изменения и дополнения к Договору, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем Собрании собственников при обязательном их согласовании с «УО» и подписании такого дополнительного соглашения «УО».

6.6. При отсутствии решения Собственников оформленного протоколом общего собрания, либо уведомления «УО» о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7. Заключительные положения.

7.1. Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу, скреплен печатью и подписями руководителя «УО» и лица, председательствующего на общем собрании собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

7.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения, являются неотъемлемой частью Договора.

7.3. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 2. Граница эксплуатационной ответственности;

Приложение № 3. Перечень работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

8. Реквизиты и подписи Сторон.

«Собственники»:

Решения собственников, поставленных на голосование многоквартирного дома по адресу: 644070

г. Омск, ул. Зыкова, дом 104

Подпись уполномоченного лица:

Жанс, Жансуба

«УО»: ООО "Управляющая компания "Жилищник 7"

644070, г. Омск, ул. 6-я Линия, д. 73

ОГРН 1085543025842,

ИНН: 5503206293, КПП 550401001

Р/сч. 40702810100000003854 в ЗАО «КБ «СИБЭС»

БИК 045209777 к/сч. 30101810200000000713

тел./факс: 8(3812) 56-79-51 (приемная),

8(3812) 56-79-02 (диспетчер).

генеральный директор.

/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. Звездова, д.104

Внутренние границы эксплуатационной ответственности Исполнителя, 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 Исполнителя), первого запорно-регулирующего крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а при его отсутствии, по первым сварным (резьбовым) соединениям отвода от стояка расположенного в помещениисобственника. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после первого отключающего устройства (сварного соединения) относятся 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

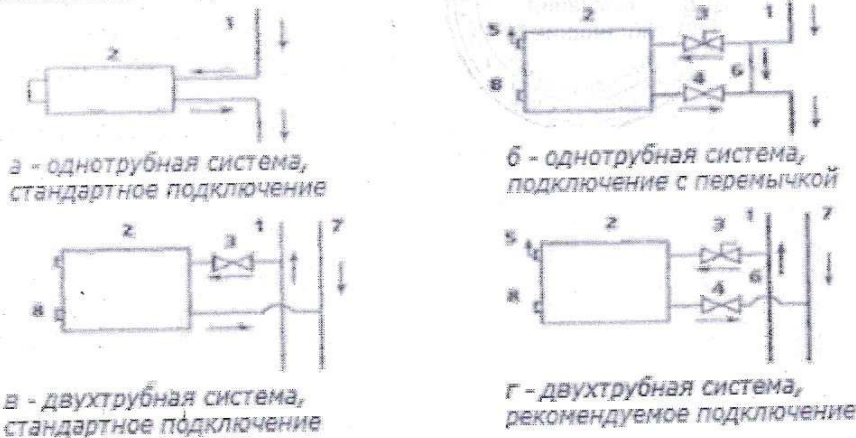


Рис. 1. Цифрами на рисунке обозначены:
1 - падающий стояк, 2 радиатор, 3 - терморегулятор (ручной или автоматический),
4 - вентиль нижний, 5 - воздухоотводчик (ручной или автоматический),
6 - перемычка (байпас), 7 - обратный стояк, 8 - заглушка.

- 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: 644070
г. Омск, ул. Звездова, дом 104

Кавс / Кавуба

«УО»:

ООО "Управляющая компания "Жилищник 7"

Генеральный директор:

М.П.

/Б.Д. Евтенко



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
по адресу: г.Омск, ул. Звездова, д. 104

1. фундамент многоквартирного дома, цоколь и 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 т.ч. общедомовые (коллективные) приборы учета потребления энергоресурсов;
13. земельный участок, на котором расположен данный дом (кадастровый номер не определен);
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).

Подпись сторон.

«Собственники»: -

Уполномоченные собственниками лица
многоквартирного дома по адресу: 644 040
г. Омск, ул. Звездова, д. 104

Жаис, Жаисуба

«УО»:

ООО "Управляющая компания "Жилищник 7"

Генеральный директор:

Б.Д. Евтенко



ПЕРЕЧЕНЬ

работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме, по адресу: г.Омск, ул. Звездова, 104

№ п/ п	Наименование работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1. 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
II. Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества		
2. 1.	<u>Уборка земельного участка, в границах</u> установлен.кадастровым паспортом. Холодный период: - Сдвигание свежевыпавшего 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(а) в неделю 2 - 3 раза в сезон. по мере необходимости
III. Услуги вывоза бытовых отходов		
	Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)	ежедневно
	Вывоз крупногабаритного мусора (КГО)	1 раз(а) в неделю
	Уборка мусора на контейнерных площадках, покраска, замена или ремонт контейнеров.	6 раз в неделю
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
4. 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
4. 2.	Очистка кровли от скопления снега и наледи	2-4 раза в зимний период
4. 3.	Техническое обслуживание систем электроснабжения, водоснабжения (ХВС / ГВС), отопления (промывка, консервация, расконсер), водоотведения, вентиляции	постоянно
	Обслуживание коллективных приборов учета	ежемесячно
V Аварийное обслуживание и выполнение заявок		
5. 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		
6. 1.	Организация работ по содержанию и ремонту общего имущества - ведение и хранение технич. документации на МКД; - подготовка предложений по вопросам содержания и	постоянно

	ремонта общего имущества собственников помещен. - выставление счетов – квитанций, ведение исковой работы с должниками; - осуществление функций по приему документов для регистрационного учета (паспортист); - подготовка предложений о проведении мероприятий по энергосбережению в многоквартирном доме.	
6. 2.	Организация работ по предоставлению коммунальных услуг, в т.ч. - заключение договоров энергоснабжения в целях предоставления коммунальных услуг; - осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг; - сбор информации о показаниях приборов учета; - заключение агентских договоров на ведение абонентской работы по начислению платы за коммуна.услуги, предоставленные на ОДН.	постоянно
	Организация работ по предоставлению информации в электронном виде (электронный паспорт на дом, обязательное размещение информации в ГИС ЖКХ)	постоянно
VIII 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»:

Уполномоченные собственниками лицо
многоквартирного дома по адресу: 644080
г. Омск, ул. Звездова, дом 104

Кавс 1. Кавс уба

«УО»:

ООО "Управляющая компания "Жилищник 7"

Генеральный директор:

М.П.

/Б.Д. Евтенко



Протокол № 5/н
общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
ул. Звездава, дом 107.
проведенного в форме заочного голосования с 18-00 04.02.2015 года до 20-00
18.02.2015 года

г. Омск

« 18 » февраля 2015 г.

Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
Кацуба Вера Митрофановна (кв.128).

Дата проведения собрания с **18-00 04.02.2015 года до 20-00 2015г.**

Место проведения собрания ул. Звездава, дом 107.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме
9530,5 кв.м. Количество голосов собственников помещений, принявших участие в
голосовании: 5817,4 кв.м (61%) от общего числа голосов.

Кворум имеется. Общее собрание собственников помещений правомочно.

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

- 1.Выборы председателя и секретаря собрания.
 - 2.Выбор счетной комиссии.
 - 3.Выбор способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией.
 4. Выбор управляющей организации.
 5. Утверждение размера платы за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 2015 год.
 6. Утверждение структуры платы на 2015 год.
 7. Утверждение способа извещения о проведении последующих общих собраний собственников помещений и способов уведомления собственников о принятых на общем собрании решениях.
 8. Утверждение порядка оформления и места хранения протокола общего собрания собственников.
 9. Утверждение условий договора управления многоквартирным го дома на 2015г.
 10. Утверждение плана текущего ремонта на 2015 год.
 11. Выбор представителя собственников для подписания договора управления.
- Собственники помещений рассмотрели вопросы повестки дня и
РЕШИЛИ:

1. Выборы председателя и секретаря собрания Выбрать председателем собрания
Поршняк Л.К. (кв. 95) секретарем собрания Степанову С.Д. (к. 85)
Голосовали: «За» 5164,1 м.кв., «Против» 209,2 м.кв., «Воздержался» 455,1 м.кв.
Голосовали: «За» 54,2%, «Против» 2,9 %, «Воздержался» 4,7%.
Решение принято.

2. Выбор счетной комиссии в составе -

Поршняк Любовь Кузьминишна(кв.95)

Мальгина Людмила Владимировна (кв. 87),

Брыщенко Татьяна Викторовна (кв. 4),

Обухова Валентина Ивановна (кв. 165).

Голосовали: «За» 5217,1 м.кв., «Против» 84 м.кв., «Воздержался» 516,3 м.кв.

Голосовали: «За» 54,7%, «Против» 0,8%, «Воздержался» 5,5%.

Решение принято.

3. Выбор способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией:

Выбрать способ управления - управление управляющей компанией.

Голосовали: «За» 5220,2 м.кв., «Против» 199 м.кв., «Воздержался» 398,2 м.кв.

Голосовали: «За» 54,8%, «Против» 2%, «Воздержался» 4,2%.

Решение принято.

4. Выбор управляющей организации:

Выбрать в качестве управляющей компании ООО «УК Жилищник 7».

Голосовали: «За» 5186,2 м.кв., «Против» 240,6 м.кв., «Воздержался» 390,6 м.кв.

Голосовали: «За» 54,4%, «Против» 2,5%, «Воздержался» 4,1%.

Решение принято.

5. Утверждение размера платы за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 2015 год:

утвердить в размере платы на 2015 год.

Голосовали: «За» 5009,3 м.кв., «Против» 313,4 м.кв., «Воздержался» 494,7 м.кв.

Голосовали: «За» 52,5%, «Против» 3,2%, «Воздержался» 5,3%.

Решение принято.

6. Утверждение структуры платы на 2015 год: Установить структуру платы на 2015 год в размере 18.35 руб. за 1 кв.м.

Голосовали: «За» 4956,3 м.кв., «Против» 375,8 м.кв., «Воздержался» 492,3 м.кв.

Голосовали: «За» 52%, «Против» 3,9%, «Воздержался» 5,1%.

Решение принято.

7. Утверждение способа извещения о проведении последующих общих собраний собственников помещений и способов уведомления собственников о принятых на общем собрании решениях:

Уведомлять собственников помещений о принятых решениях на общих собраниях путем размещения на доске объявлений в подъездах листовок сообщений.

Голосовали: «За» 5592,1 м.кв., «Против» 62,6 м.кв., «Воздержался» 161,7 м.кв.

Голосовали: «За» 58,6%, «Против» 0,6%, «Воздержался» 1,7%.

Решение принято.

8. Утверждение порядка оформления и места хранения протокола общего собрания собственников: утвердить место оформления и хранения протокола общего собрания собственников кв. 128.

Голосовали: «За» 4951,5 м.кв., «Против» 198,8 м.кв., «Воздержался» 667,1 м.кв.

Голосовали: «За» 51,9%, «Против» 2,01%, «Воздержался» 7%.

Решение принято.

9. Утверждение условий договора управления многоквартирным го дома на 2015г:

утвердить.

Голосовали: «За» 4831,6 м.кв., «Против» 165 м.кв., «Воздержался» 820,1 м.кв.

Голосовали: «За» 50,7%, «Против» 1,7%, «Воздержался» 8,6%.

Решение принято.

10. Утверждение плана текущего ремонта на 2015 год:

утвердить в соответствии с актом осмотра.
Голосовали: «За» 5024,7 м.кв., «Против» 188,4 м.кв., «Воздержался» 604,3 м.кв.
Голосовали: «За» 52,7%, «Против» 1,9%, «Воздержался» 6,4%.
Решение принято.

11. Выбор представителя собственников для подписания договора управления:

Избрать председателем собственников помещений, действующего от имени собственников помещений в правоотношениях с третьими лицами по поводу оказания услуг собственникам дома по управлению, включая заключение и хранение договоров в лице Кацубы В.М. проживающей в кв. 128 .

Голосовали: «За» 5029,4 м.кв., «Против» 386,2 м.кв., «Воздержался» 401,8 м.кв.
Голосовали: «За» 52,8%, «Против» 4%, «Воздержался» 4,2%.
Решение принято.

Инициатор общего собрания

Кацуба В.М. / Кацуба В.М. /
(подпись) (Ф.И.О.)

Собственники помещений, принявшие участие в подсчете голосов

Поршняк Л.К. / Поршняк Л.К. /
(подпись) (Ф.И.О.)

Брыщенко Т.В. / Брыщенко Т.В. /
(подпись) (Ф.И.О.)

Обухова В.И. / Обухова В.И. /
(подпись) (Ф.И.О.)

*Обухова В.И. от подписи
отказалась.*

Кацуба В.М.