

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г.Омск.

«26» 01 2009.

Общество с Ограниченной Ответственностью Управляющая компания «Жилищник7» ИНН 5503206293 именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» в лице генерального директора Евтенко Бориса Дмитриевича, действующего на основании устава, с одной стороны и собственник (и) Логова Людмила Александровна

старшею по долевому помещению (квартиры) № 11 общей площадью 81,4 кв.м. в многоквартирном доме № 74/В по улице Шарфганская в Центральном административном округе г. Омска, далее «Собственник», с другой стороны, действующий от своего имени, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом, на следующих условиях.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий договор заключен на основании ст.ст. 161,162 Жилищного кодекса Российской Федерации и решения общего собрания собственников (от «24» 01 2009. № 1 проведенного в форме заочного голосования) помещений многоквартирного дома № 74/В по ул. Шарфганская г. Омск.

1.2 Собственник поручает, а Управляющая компания, в течении срока настоящего договора добросовестно обеспечивает:

а) благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Собственниками;

б) надлежащее содержание и своевременный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе объектов расположенных в границах обособленного земельного участка на котором расположен многоквартирный дом;

в) осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельности.

1.3 Условия настоящего договора определены общим собранием собственников помещений и являются одинаковыми для всех собственников квартир.

1.4 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, регулирующими жилищные отношения.

1.5 Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении №1 к настоящему договору.

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

получено мною лично старшею

лицензированию, осуществлять в соответствии с требованиями п. 1.2 настоящего договора комплекс работ и оказывает услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

2.2 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 Собственников помещений многоквартирного дома.

2.3 Перечень коммунальных услуг, предоставление которых собственнику обеспечивает Управляющая компания, включает: холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным домом 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. Обеспечивать собственника коммунальными услугами, предоставляемыми поставщиками коммунальных услуг, установленного качества, в объеме, соответствующем установленным нормативами потребления. Оперативно фиксировать факт снижения качества воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения, снижение требуемых параметров теплоносителя в системе отопления жилого дома и их не соответствие требованиям государственных стандартов РФ.

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 и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки в соответствии с Правилами, нормами технической эксплуатации жилищного фонда и в строгом соответствии с Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.06г.

3.1.8. Организовать сбор платежей за работы, услуги, оказываемые по настоящему договору управления с Собственников помещений 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 сторонних ресурсов снабжающих организаций.

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

3.1.11. Информировать Собственников помещений об изменении номеров телефонов аварийных служб и предоставлять иную информацию связанную непосредственно с данным договором управления, 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 управления от собственников помещений, на лицевой счет дома, своевременно осуществлять расчеты во исполнение договорных обязательств, создавать и вести базу данных по лицевым счетам Собственников.

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. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общедолевой собственностью многоквартирного дома.

3.1.15. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действия третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственником, общим имуществом в многоквартирном доме. Представлять в установленном законом порядке интересы Собственников в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами и в судах.

3.1.16. Не допускать самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград); загромождения дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком и другими отходами. А также мытья автомашин; выливание во дворы помоев, выбрасывания пищевых и иных отходов мусора, закапывания либо сжигания; складирования тары, складирования строительных материалов владельцами жилых/нежилых помещений, на открытой территории многоквартирного дома.

3.1.17. Инициировать проведения общих собраний Собственников многоквартирного дома, с привлечением заинтересованных представителей.

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 в управление 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.

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

3.1.23. Для подтверждения объемов выполненных работ, предоставлять на общем собрании Собственников многоквартирного дома, в течение первого квартала текущего года отчет в письменной форме о выполнении договора управления за истекший год (согласно части 11., ст.162 ЖКРФ).

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. Помесячно составлять и утверждать перечень (план) осуществляемых работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Предоставлять ежемесячно, в письменном виде, постатейно расшифрованный отчет об итогах исполнения Управляющей компанией утвержденного перечня (плана) месячного выполнения работ (по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома), срок до 15 числа после отчетного периода, одному из Собственников или старшему по дому, указанных в решении Собственников общего собрания многоквартирного дома.

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

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом.

3.2.2. Организовать и проводить проверку технического состояния коммунальных инженерных систем в помещении собственника, поставив его в известность о дате и времени осмотра, но не менее чем за 3 дня, до проведения осмотра.

3.2.3. Организовать проверку правильности учета потребления ресурсов, согласно показаниям прибора учета. В случае несоответствия данных, предоставленных собственником проводить перерасчет размера оплаты предоставляемых услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.4. Принимать решение о прекращении предоставления услуг собственнику по договору управления, в случае наличия задолженности по ежемесячным платежам в течении 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).

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

3.2.6. 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.

3.2.7. Оказывать на договорной и платной основе дополнительные услуги Собственникам по ремонту внутриквартирных помещений, замене и ремонту установленного в нем оборудования, коммуникаций, согласно калькуляции.

3.2.8. Требовать от Собственников возмещения затрат на ремонт, поврежденного по их вине общего имущества многоквартирного дома, а так же возмещения убытков, понесенных в результате нарушения обязательств по настоящему договору.

3.2.9. Взыскивать с Собственников в установленном порядке задолженность по оплате, пени, причиненные убытки Собственником.

3.2.10. 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 и устранения.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. В установленные сроки в соответствии с договором оплачивать предоставляемые по договору управления 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 законодательства.

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, в 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 и/или бездействия, способные повлечь отключение многоквартирного дома от подачи коммунальных услуг.

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

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 компании 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 заказчиком 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 (десяти) 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 это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Ежемесячно вносить плату за содержание помещения и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) 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 не выплаченных 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 в 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 неплановые 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 ею услуг, полноту устранения недостатков указанных в актах предыдущих проверок, а также своевременность устранения аварийных ситуаций, повреждений, недостатков указанных в заявлениях Собственников.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. На получение услуг и работ по настоящему договору управления надлежащего качества и отвечающим требованиям содержания общего имущества, помещений в многоквартирном доме, техническим регламентам, санитарным и техническим нормам/стандартам и правилам, установленным на федеральном уровне и органами местного самоуправления г. Омска.

3.4.2. Оплачивать за предоставленные коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям по выставленным ими отдельным квитанциям (счетам-извещениям), при наличии таковых.

3.4.3. Знакомиться, при необходимости, с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения настоящего договора.

3.4.4. В случае необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отоплении, **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, а также, в праздничные и предпраздничные дни.

3.4.5. Требовать в установленном порядке в соответствии с законодательством РФ, нормативными актами, перерасчета платежей за неоказание или предоставленные ненадлежащего качества услуги по договору управления, а также возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью (в том числе морального вреда) или имуществу собственника.

3.4.6. Осуществлять другие права, применительно к данному договору.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение (содержание и текущий ремонт) включает в себя:
- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении №1 к настоящему договору;

- плату за коммунальные услуги : горячее, холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электро/теплоснабжение.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется, на основании решения общего собрания собственников помещений. 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. А если собрание собственников не проводилось, а равно проводилось без рассмотрения данного вопроса – то плата устанавливается в размере, определенном на соответствующий год муниципальными правовыми актами г. Омска.

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 Управляющей компанией, 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 времени 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 выставяемого 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 заказчика по оплате оказанной услуги за предыдущие периоды, а так же сумма пени.

4.6. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.8. При изменении тарифов по решению соответствующих органов регулирования в период действия настоящего договора Управляющая компания обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

5. КОНТРОЛЬ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Контроль над исполнением обязательств Управляющей компанией по настоящему договору осуществляется Собственниками самостоятельно либо он поручает это соответствующему специалисту. Управляющая компания предоставляет контролеру сведения об осуществляемой деятельности и материалы, подтверждающие исполнение обязательств перед заказчиком в рамках настоящего договора.

5.2. На основании проверки технического состояния (общего имущества многоквартирного дома либо части жилого дома, квартиры, части квартиры, комнаты, инженерных коммуникаций, оборудования предназначенного для предоставления коммунальных услуг и расположенного в помещениях многоквартирного дома), составляется акт о выполнении работ по управлению и ремонту общего имущества жилого дома ненадлежащего качества, который является основанием для перерасчета (изменения) размера платы за содержание и ремонт, а также для уплаты Управляющей компанией неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном Федеральными законами и договором.

Перерасчет размера платы Собственникам производится пропорционально количеству дней неоказания услуг (выполнения работ) которое определяется исходя из количества целых дней фактического отсутствия выполнения работ.

5.3. Управляющая компания самостоятельно осуществляет контроль над работами, оказанными услугами, а также их качеством, выполненными временно привлеченными ее специалистами либо подрядными организациями. Ответственность по сделкам заключенных Управляющей компанией несет Управляющая компания.

5.4. При нарушении Собственниками помещений обязательств, предусмотренных договором, он обязан возместить Управляющей компании по устранению последствий и иных ситуаций, возникших в результате каких либо действий или бездействий Собственников, а так же возместить

ущерб, причиненный в таких случаях общему имуществу, имуществу других Собственников и третьих лиц.

5.5. 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.

5.6. При нарушении сроков и качества подачи ресурсов оказания услуг и выполнения работ к Управляющей компании применяются экономические санкции (штрафы, пени) в размере и порядке установленном гражданским законодательством, законодательством о защите прав потребителей. Управляющая компания не несет ответственность за ухудшение качества коммунальных услуг, возникшее по вине ресурсоснабжающей организации.

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

5.8. Управляющая компания безвозмездно устраняет недостатки, выявленные дефекты и несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействий, в размере действительно причиненного ущерба и не отвечает за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или вине ее работников.

5.9. Управляющая компания несет ответственность и является единственным лицом, отвечающим перед Собственниками жилого и нежилого помещения за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и за соответствие предоставляемых ею услуг.

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

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. В соответствии с условиями договора стороны руководствуются следующим порядком:

6.1.1. При непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении их ненадлежащего качества Собственники уведомляют об этом аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании или иную службу, указанную Управляющей компанией. Сообщения Собственников сделанные в устной или письменной форме (в том числе по телефону/факсу) подлежат обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе.

6.1.2. Подавая заявки, Собственники обязаны сообщать свою фамилию, имя, отчество, точный адрес проживания, а также вид непредоставляемой коммунальной услуги, сотрудник диспетчерской службы, в свою очередь, обязан сообщить Собственникам свои (ФИО), регистрационный номер заявки и время приема.

6.1.3. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы, если ему известны причины непредоставления коммунальных услуг, обязан незамедлительно сообщить Собственникам и сделать соответствующую отметку в журнале регистрационных заявок. При этом данная отметка является основанием для признания Управляющей компанией факта непредоставления коммунальных услуг или их предоставления ненадлежащего качества.

6.1.4. При отсутствии сведений о причинах непредоставления коммунальных услуг, сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан согласовать с Собственниками точное время и дату проведения проверки, с целью установления факта непредоставления услуг или их предоставления ненадлежащего качества и составлении об этом акта.

6.1.5. В случае не принятия единого решения, Собственниками в многоквартирном доме и уполномоченным представителем Управляющей компании, относительно качества предоставляемых услуг, то ими определяется новое время и дата оценки качества предоставляемых услуг. При этом Управляющая компания обязана обеспечить приглашение представителя государственной жилищной инспекции и представителя общественного объединения потребителей.

6.1.6. По результатам повторной оценки качества предоставления коммунальных услуг, составляется акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается Собственниками и представителем Управляющей компании.

6.1.7. 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.

6.1.8. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

6.1.9. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ

7.1. Настоящий договор управления и технической эксплуатации многоквартирного дома заключен на срок один год.

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

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

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации 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 Собственников, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, оборудования установленным требованиям.

7.4. Договор, может быть, расторгнут Собственниками 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). Извещение должно быть предоставлено Управляющей компании не менее чем за 2 (два) месяца до даты расторжения.

7.5. Договор считается расторгнутым с Собственниками, с момента прекращения у данных Собственников права собственности на помещение в многоквартирном доме при предоставлении подтверждающих документов.

7.6. Отчуждение помещений новым Собственникам не является основанием для досрочного расторжения договора.

7.7. Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до истечения срока действия настоящего договора, передает техническую, учетную, расчетную документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, материальные ценности, лицу, уполномоченному на управление многоквартирными домами, определенному общим собранием Собственников. А если, он не определен, то любому Собственнику помещения в таком доме или нотариусу на хранение.

7.8. Все изменения и дополнения к договору управления, осуществляются путем заключения дополнительных соглашений. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора.

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

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

8.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу для каждой из сторон.

8.3. Стороны установили, что после подписания настоящего договора управления все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях теряют свою силу.

8.4.

Аварийно – диспетчерская служба

тел. 56-79-02

Бухгалтерия

тел. 56-77-47

Главный инженер

тел. 56-79-51

Приемная

тел. 56-79-51

8.5.

Адреса и реквизиты сторон:

ООО УК «Жилищник 7»
644070, г. Омск, ул. 6 Линия, 73
ИНН 5503206293, КПП 550301001
р/с 40702810100000003854
в ОАО «МКБ «СИБЭС» г. Омска
БИК 045209713
к/с 30101810200000000713



Б.Д.Евтенко

Собственники помещений

Гюкова Вил

СОСТАВ
общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет
осуществляться управление

№ п/п	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № _____ от _____
2	Фундамент, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений)	
3	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборные камеры, кабины лифтов, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме	
4	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке.	

Примечание:

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указанный в настоящем приложении, является примерным и формируется сторонами договора на основании технической документации на многоквартирный дом.

ПЕРЕЧЕНЬ
услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме

№ п/п	Вид работ	Срок проведения	Объем работ	Периодичность работ
1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов.				
1.1.	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников и др.)	В помещениях собственников	Согласно прејскуранту	По заявкам
1.2.	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников и др.)	Во время отопительного сезона	Согласно договору	В течении 24 часов
		При подготовке к зиме		1 раз в год
1.3.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования), контроль состояния электрощитовых и поэтажных щитов.	1 сутки	100% жилого фонда	Постоянно
1.4.	Прочистка канализационного лежачка	1 сутки	Требуемый	По мере необходимости
1.5.	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год	100% жилого фонда	По мере необходимости
1.6.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах		Согласно договору	1 раз в год
1.7.	Проверка заземления ванн	1 раз в год	Заявленный	По мере необходимости
1.8.	Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.)	Летний период	Согласно договору	По мере необходимости
1.9.	Промазка суриковой замазкой свещей, участков гребней стальной кровли и др.	Летний период	При наличии средств на текущий ремонт	Весенне-летний период
1.10.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	По графику	Согласно договору	1 раз в 5 лет
1.11.	Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах	По графику	На всех жилых домах	1 раз в год
2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период				
2.1.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	Весенне-осенний период	По необходимости	1 раз в год
2.2.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы	Май-июнь	100%	1 раз в год
2.3.	Снятие пружин на входных дверях	Апрель- май	100%	1 раз в год

54

2.4.	Консервация системы центрального отопления	Сентябрь-октябрь	100%	1 раз в год
2.5.	Ремонт оборудования детских и спортивных площадок	Весенне-летний период	100%	1 раз в год
2.6.	Ремонт просевших отмосток	Весенне-летний период	По плану текущего ремонта	1 раз в год
3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период				
3.1.	Укрепление оконных и балконных проемов на переходных балконах	Сентябрь-октябрь	По мере необходимости	1 раз в год
3.2.	Замена разбитых стекол окон мест общего пользования	Сентябрь-октябрь	По мере необходимости	1 раз в год
3.3.	Утепление чердачных перекрытий	Май-сентябрь	По мере необходимости	1 раз в год
3.4.	Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	Май-сентябрь	По мере необходимости	1 раз в год
3.5.	Проверка исправности слуховых окон и жалюзи	Май-сентябрь	По мере необходимости	1 раз в год
3.6.	Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках	Май-сентябрь	По мере необходимости	1 раз в год
3.7.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления	Май-август	100%	1 раз в год
3.8.	Утепление бойлеров	Май-август	100%	1 раз в год
3.9.	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	Май-октябрь	По графику	По мере необходимости
3.10.	Консервация поливочных систем	Сентябрь	100%	1 раз в год
3.11.	Проверка состояния продухов и цоколя зданий	Октябрь-май	100%	Постоянно
3.12.	Ремонт и укрепление входных дверей	По мере необходимости	По мере необходимости	По мере необходимости
4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров				
4.1.	Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечки кровли	Май-сентябрь	По мере необходимости	1 раз в год
4.2.	Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах	Май-октябрь	По мере необходимости	1 раз в год
4.3.	Смена прокладок в водопроводных кранах	Постоянно	По заявкам	По мере необходимости
4.4.	Утепление сгонов	Май-сентябрь	По мере необходимости	1 раз в год
4.5.	Регулирование смывного бачка	По мере необходимости	По мере необходимости	По заявкам жителей
4.6.	Притирка пробочного крана в смесителе	При подготовке к работе в зимних условиях	По мере необходимости	1 раз в год
4.7.	Регулировка и ремонт трехходового крана	По мере необходимости	По мере необходимости	По заявкам жителей
4.8.	Укрепления расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу	При подготовке к работе в зимних условиях	В местах общего пользования	По мере необходимости
4.9.	Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках	Постоянно	По мере необходимости	Немедленно
4.10.	Укрепление трубопроводов	Июнь-октябрь	По мере необходимости	1 раз в год
4.11.	Проверка канализационных вытяжек	Сентябрь-октябрь	По заявкам	1 раз в год
4.12.	Мелкий ремонт изоляции	Июнь-август	По мере необходимости	1 раз в год
4.13.	Смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках	Постоянно	По мере необходимости	Постоянно
4.14.	Устранение мелких неисправностей электропроводки до счетчика	Постоянно	По мере необходимости	Постоянно
4.15.	Смена выключателей в местах общего пользования	Круглый год	По заявкам жителей	Постоянно
5. Прочие работы				

5.1.	Регулировка и наладка систем центрального отопления	Октябрь-ноябрь	При за	
5.2.	Регулировка и наладка вентиляции	Постоянно		
5.3.	Промывка и опрессовка системы центрального отопления	Май-август		
5.4.	Очистка и промывка водопроводных кранов	Май-август	По мере необходимости	Постоянно
5.5.	Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием	Октябрь-ноябрь	При за	По мере необходимости
5.6.	Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями	Весенне-летний период	По графику старших по домам	1 раз в год
5.7.	Удаление с крыш снега и наледи	Согласно нормам	По мере необходимости	1 раз в год
5.8.	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	Сентябрь-октябрь	100% жилого фонда	1 раз в год
5.9.	Уборка и очистка придомовой территории	Постоянно	100% жилого фонда	Постоянно
5.10.	Удаление мусора из здания и его вывоз	Постоянно	100% жилого фонда	Постоянно
5.11.	Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов	Постоянно	100% жилого фонда	Постоянно

*Водопроводные
Вентиляция
и отопление
в здании № 7
(ссылка на договор
от по дому)*



Подписи сторон:

ООО УК «Жилищник 7»
644070, г.Омск, ул. 6Линия, 73
ИНН 5503206293, КПП 550301001
р/с 40702810100000003854
в ОАО «МКБ «СИБЭС» г.Омска
БИК 045209713
к/с 30101810200000000713

Собственники помещений
*Старшая по дому
Ломото*



Б.Д.Евтенко

ПРОТОКОЛ №1 ОБЩЕГО ВНЕОЧЕРЕДНОГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ: Уральская д. 74/1
В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ С 14 по 24 01. 2009г.
Инициатор собрания: Лопов Александрович
(Фамилия, имя, отчество – собственника помещения, либо наименование юридического лица)

- собственник Лопов помещения № 11, общей площадью 77,4 кв.м.
(жилого/нежилого)

на основании кадастрового удостоверения
(документ удостоверяющий право собственности – свидетельство, регистрационное удостоверение, дата выдачи)

ПОВЕСТКА ДНЯ СОБРАНИЯ:

1. Выбор способа управления многоквартирным домом:

Управляющая компания, ТСЖ, непосредственное управление.

2. Выбор способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией ООО «УК Жилищник 7»

3. Утверждение условий Договора управления многоквартирным домом и наделение ст. ко доверен Лопов А.И. правом подписать данный договор от имени собственников помещений многоквартирного дома.

4. Утверждение порядка проведения последующих общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.

5. Установление нормы оформления протокола: протокол настоящего общего собрания оформляет инициатор данного собрания, а подписывают – инициатор собрания и собственники помещений, принимавшие участие в подсчете голосов по решениям собственников помещений.

6. Утверждение размера платы за работы и услуги по управлению управляющей компанией многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7. Установление правила об информировании собственников по решениям принятым на общем собрании: решения, принятые настоящим Общим собранием, а так же итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений инициатором настоящего Общего собрания путем размещения специального уведомления на информационных стендах каждого подъезда дома.

8. Установление правила о хранении протокола и прилагающихся к нему документов: протокол настоящего Общего собрания с прилагаемыми к нему документами будут храниться до следующего Общего собрания в помещении Управляющей компании «Жилищник 7» по адресу: г. Омск, ул.6 Линия, д. 73.

Дата начала голосования «14» 01 2009г., дата окончания голосования «24» 01 2009г.

Дата и место подсчета голосов «24» 01 2009г. кв. 11 д.п 74/1 ул. Уральская

Общее количество голосов собственников помещений (равное общей площади жилых и нежилых помещений в доме, исключая технические помещения) - 4163,1 кв.м.

Количество голосов собственников помещений в доме, принявших участие в собрании - 4246,4 кв.м., что составляет - 59,4% голосов от общего количества.

Кворум имеется, общее собрание собственников правомочно.

РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Сарак, ул. Плещинская 74/3 ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ДНЯ:

Вопрос №1. Постановили: Выбрать способ управления многоквартирным домом - способ управления Управляющей компанией.

Голосовали: «За» 4246,4 голосов (59,4%), «Против» — голосов (—%), «Воздержался» — голосов (—%)

Решение принято единогласно.

Вопрос №2. . Постановили: Выбрать управление многоквартирным домом управляющей организацией ООО «УК Жилищник 7».

Голосовали: «За» 4246,4 голосов (59,4%), «Против» — голосов (—%), «Воздержался» — голосов (—%)

Решение принято единогласно.

Вопрос №3. . Постановили: Утвердить условия Договора управления многоквартирным домом и наделить ст и 19 Landy А.И. правом подписать данный договор от имени собственников помещений многоквартирного дома.

Голосовали: «За» 4246,4 голосов (59,4%), «Против» — голосов (—%), «Воздержался» — голосов (—%)

Решение принято единогласно.

Вопрос №4. . Постановили: Утвердить порядок проведения последующих общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.

Голосовали: «За» 4246,4 голосов (59,4%), «Против» — голосов (—%), «Воздержался» — голосов (—%)

Решение принято единогласно.

Вопрос №5. Постановили: Установить, что протокол настоящего общего собрания оформляет инициатор данного собрания, а подписывают – инициатор собрания и по желанию, собственники помещений, принимавшие участие в подсчете голосов по решениям собственников помещений.

Голосовали: «За» 4246,4 голосов (59,4%), «Против» — голосов (—%), «Воздержался» — голосов (—%)

Решение принято единогласно.

Вопрос №6. Постановили: Утвердить размера платы за работы и услуги по управлению управляющей компанией многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома за 1 кв.м., 12,64

Голосовали: «За» 4246,4 голосов (59,4%), «Против» — голосов (—%), «Воздержался» — голосов (—%) Решение принято единогласно.

Вопрос №7. Постановили: Установить, что решения, принятые настоящим Общим собранием, а так же итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений инициатором настоящего Общего собрания путем размещения специального уведомления на информационных стендах каждого подъезда дома

Голосовали: «За» 42/46/4 голосов (59/87%), «Против» — голосов (—%), «Воздержался» — голосов (—%)

Решение принято единогласно.

Вопрос №8. Постановили: Установить, что протокол настоящего Общего собрания с прилагаемыми к нему документами будут храниться до следующего Общего собрания в помещении Управляющей компании «Жилищник 7» по адресу: г. Омск, ул.6 Линия, д. 73.

Голосовали: «За» 42/46/4 голосов (59/87%), «Против» — голосов (—%), «Воздержался» — голосов (—%)

Решение принято единогласно.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Решения собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Омск ул. Жуковского 74/7

2. Реестр решений собственников помещений многоквартирного дома.

3. Договор управления многоквартирным домом.

Подписи:

Инициатор собрания: Сидорова Л. И. ✓ Сидорова (ФИО)

Собственники принимавшие участие в подсчете голосов:
