

ДОГОВОР № 75
оказания услуг и (или) выполнения работ
по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

г. Омск

«01» марта 2017 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Пушкина, дом 109, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в лице «Уполномоченного» Калимановой Елены Александровны, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Жилищник-8», в лице генерального директора Витулева Александра Давыдовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «УК», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников на условиях, согласованных с «УК», на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 109 по адресу г. Омск, ул. Пушкина (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 1 от 19 февраля 2017 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет договора.

2.1. По договору оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме одна сторона «УК» по заданию другой стороны «Собственники» в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, именуемый в дальнейшем «Объект», предоставляются «УК» самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, заключая договоры, в том числе договоры от имени собственников и за их счет, а «Собственники» обязуются оплачивать работы и услуги путем внесения установленной договором платы на расчетный счет «УК».

3. Права и обязанности «УК».

3.1. «УК» обязана:

3.1.1. Предоставлять услуги и (или) работы по обслуживанию общего имущества «Объекта» с соблюдением условий настоящего договора.

3.1.2. Контролировать качество услуг и работ, привлеченных «УК» третьих лиц. Требовать от привлеченных «УК» третьих лиц - исполнителей услуг и работ устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие исполнения услуг (работ) ненадлежащего качества.

3.1.3. Организовать ведение индивидуального учета по «Объекту» поступающих средств, выполненных работ и услуг по обслуживанию «Объекта».

3.1.4. Осуществлять рассмотрение заявлений от Собственников, давать по ним ответы в течение 20-30 дней в зависимости от характера и действий, необходимых для устранения недостатков, указанных в заявлении.

3.1.5. Проводить технические осмотры «Объекта», подготовку «Объекта» к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

3.1.6. Оформлять акты выполненных работ и оказанных услуг. Акты подписываются «Уполномоченным» (председатель совета дома). В случае не выбора (до выбора уполномоченного, председателя совета дома) отказа или невозможности выполнять им эти функции они могут быть исполнены одним из собственников помещений. Акт подлежит акцептованию уполномоченным в 5-ти дневный срок. «Уполномоченный» подписывает акты выполненных работ и возвращает 1 экземпляр «УК». Если в указанный срок «УК» не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

3.1.7. Своевременно информировать через объявления на подъездах «Объекта» о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3 календарных дней до даты работ.

3.1.8. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения договора. Расходы «УК», понесенные на изготовление такой документации, возмещаются за счет платы собственников за оказанные услуги и (или) работы в рамках настоящего договора собственниками помещений в сроки и порядке определяемом «УК».

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.11. Выдавать копии лицевого-счета (кроме финансового счета), иную документацию (тех. паспорт, поэтажный план, и проч.) обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся собственнику(ам) за отдельную плату установленную «УК».

3.1.12. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание. Осуществлять выполнение заявок по устранению неисправностей и аварий общего имущества «Объекта».

3.1.13. Осуществлять самостоятельно или путем заключения договоров с третьими лицами:

- оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- ведение финансовых счетов, начисление, сбор, распределение и перерасчет платежей за работы и услуги по обслуживанию общего имущества;
- вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора;
- содержание и ремонт лифтов (при их наличии);
- проведение дератизации и дезинсекции по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях;
- обслуживание внутри-домовых газовых сетей;
- аварийно диспетчерское обслуживание;
- иных договоров, в соответствии с принятыми на себя обязательствами по настоящему договору «УК».

3.1.14. Уведомлять «Уполномоченного» (Председателя Совета дома) о выданных предписаниях, контролирующими и надзорными органами. На основании указанных уведомлений собственники принимают решение о необходимости исполнения «УК» требований, содержащихся в предписании, в том числе за дополнительную плату.

3.1.16. Все услуги и работы не указанные в настоящем договоре выполняются и оплачиваются собственниками «Объекта» отдельно, в порядке и на условиях, установленных «УК».

3.2 «УК» вправе:

3.2.1. В период действия договора «УК» вправе самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.2. Действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и (или) работ по настоящему договору в объеме, определяемом «УК» самостоятельно.

3.2.3. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.2.5. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.6. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего договора.

3.2.7. На условиях, определенных «УК» инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.

3.2.8. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества «Объекта», а также об использовании их не по назначению.

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

3.2.11. Оказывать содействие организациям в приостановлении или ограничении подачи собственнику воды, тепла, электроэнергии, газа в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.12. «УК» вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья людей проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба

...у имуществу собственников помещений, о чем «УК» информирует собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по договору. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на дверях каждого подъезда дома.

3.2.13. Передавать в пользование общее имущество многоквартирного дома в порядке, установленном на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.14. «УК» наделяется полномочиями на право утверждения документов от имени собственников помещений дома, на заключение договоров, в том числе договоров от имени и за счет средств собственников с юридическими и физическими лицами, имеющими необходимые навыки, оборудование, сертификаты и иные разрешительные документы, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по обслуживанию общего имущества собственников помещений в доме, в том числе техническому обслуживанию лифтов, внутридомового газового оборудования (при наличии газоснабжения в многоквартирном доме), вывозу твердых бытовых отходов, уборке контейнерных площадок, обслуживанию систем пожаротушения, вентиляции и дымо-удаления, аварийно-диспетчерскому, ремонтному и иному обслуживанию общего имущества собственников.

3.2.15. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.16. Осуществлять сбор документов собственников (наимателей) по месту жительства и месту пребывания, для передачи в государственные органы производящие регистрацию и снятие с регистрационного учета граждан, вести лицевой счет, выдавать соответствующие справки за отдельную плату в порядке и на условиях, установленных «УК».

3.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственников.

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. На получение услуг и работ по настоящему договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с условиями настоящего договора.

4.1.2. На устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по договору «УК» в части взятых ей обязательств по договору.

4.1.3. На производство начисления оплаты по договору «УК».

4.1.4. На перерасчет оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ при наличии вины «УК» в установленном законом порядке.

4.1.5. Через «Уполномоченного» осуществлять контроль за исполнением настоящего договора с «УК», а в случае отказа или невозможности выполнять уполномоченным лицом эти функции они могут быть исполнены одним из собственников помещений «Объекта».

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Нести бремя расходов по обслуживанию общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим договором платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества дома.

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.4. Предоставлять «УК» информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника, в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома.

4.2.6. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры к их устранению, сообщать о них «УК» или в соответствующую аварийную службу.

4.2.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности.

4.2.9. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения

ответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.

4.2.10. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в счете - квитанции.

4.2.11. Обеспечить доступ в помещение представителей «УК», третьих лиц для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; инженерного оборудования; для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии;

4.2.12. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением, в случае невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в пункте 4.2.11 настоящего договора.

4.2.13. Извещать «УК» в течение суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней.

4.2.14. Уведомлять «УК» не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

4.2.15. При отчуждении помещения обеспечить заключение с ними договора на обслуживание общего имущества дома на условиях настоящего договора с «УК» в течение трех дней с момента передачи права собственности на помещение после окончательного расчета по оплате оказанных услуг и выполненных работ.

4.2.16. Производить согласование с «УК» при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.2.17. По требованию «УК» и в согласованные с собственником помещения сроки представить в «УК» копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

4.2.18. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.19. Предоставить «УК» для исполнения договорных обязательств следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации договоров в части начисления платежей.

4.2.20. Предоставить «УК» полномочия по заключению договоров на оказания услуг и работ, проведение которых вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, с последующим уведомлением и возмещением собственниками затрат, а так же предоставить «УК» право и полномочия самостоятельно принимать решение о видах услуг и (или) перечне работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений дома.

5. Собственники предоставляют права «УК»

5.1. В целях исполнения настоящего договора заключать договоры с третьими лицами, в том числе от имени и за счет средств Собственников помещений многоквартирного дома.

5.2. Наделяют полномочиями на право утверждения документов от имени собственников помещений дома, полномочий на заключение договоров, в том числе договоров от имени и за счет собственников с юридическими и физическими лицами, имеющими необходимые навыки, оборудование, сертификаты и иные разрешительные документы, оказывающих услуги и выполняющих работы по обслуживанию общего имущества собственников помещений в доме, в том числе техническому обслуживанию лифтов, внутридомового газового оборудования (при наличии газоснабжения в многоквартирном доме), вывозу твердых бытовых отходов, уборке контейнерных площадок, обслуживанию систем пожаротушения, вентиляции и дымо-удаления, аварийно-диспетчерскому, ремонтному и иному обслуживанию общего имущества собственников.

5.3. Контролировать исполнение третьими лицами договорных обязательств по отношению к собственникам помещений.

5.4. Осуществлять прием и рассмотрение обращений и жалоб собственников на действия (бездействие) третьих лиц.

5.5. От имени Собственников помещений многоквартирного дома представлять интересы Собственников по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего договора.

6. Оплата по договору

«УК» выполняет обязанности по настоящему договору в пределах денежных средств, перечисляемых Собственниками «УК». Общая сумма оплаты по договору составляет сумму расчетов по каждому жилому и нежилому помещению в многоквартирном доме, находящегося в собственности физических и юридических лиц. Размер оплаты за услуги по содержанию и текущему ремонту Объекта на момент вступления настоящего договора в силу составляет 17 рублей 39 копеек за 1 кв.м. общей площади помещения «Собственника», и является фиксированным в течение календарного года в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору. В случае если за месяц до окончания календарного года «Собственники» на общем собрании (с учетом мнения «УК») не определяются с размером платы за услуги по содержанию и текущему ремонту на следующий календарный год, то оплата для «УК» определяется в соответствии со ставками и тарифами, рекомендованными Муниципальным образованием (в зависимости от степени благоустройства).

6.2. «УК» ежемесячно, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предъявляет:

- Собственникам жилых помещений - счет-квитанцию каждому собственнику жилого помещения;
- Собственникам нежилых помещений счета на оплату по настоящему договору по каждому нежилому помещению отдельно.

6.3. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей за услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ежемесячно - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Собственники помещений несут перед «УК» ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

6.4. Размер платы за услуги и (или) работы может быть изменен один раз в календарном году.

6.5. Информацию об изменении оплаты, Собственники получают самостоятельно через средства массовой информации, на сайте «УК», непосредственно в «УК» или на основании счета-квитанции на оплату.

6.6. Собственникам жилых помещений счета-квитанции на оплату доставляются в почтовые ящики.

7. Ответственность Сторон.

7.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом помещением собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит к общему имуществу; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру); на системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка)

7.3. «УК» несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента начала выполнения УК своих обязательств.

7.4. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору с Собственника(-ов) взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством РФ.

7.5. В случае просрочки внесения оплаты по договору в соответствии с разделом 6 настоящего договора ответственность перед «УК» за просрочку оплаты или неоплату наступает у Собственника индивидуально по каждому отдельному жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по договору «УК» оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по договору по каждому помещению отдельно. Собственник(и) обязаны уплатить «УК» пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

7.6. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц сторон.

7.7. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

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

1. противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;

аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине «УК», при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

3. использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

4. не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

7.9. «УК» не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и (или) услуг по содержанию и ремонту общего имущества «Объекта» по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору Собственниками.

7.10. «УК» не несет ответственности перед Собственниками за действия третьих лиц по договорам, заключенным с ними «УК», в том числе договоров от имени и за счет средств Собственников в рамках исполнения обязательств по настоящему договору.

7.11. «УК» не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на оказание услуг и проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

7.12. «УК» не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам «УК», которые возникли не по поручению Собственников.

7.13. «УК» не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

8. Срок действия договора, его дополнение и изменение.

8.1. Настоящий договор заключен на один год.

8.2. Начало действия договора и начало выполнения «УК» своих обязательств по настоящему договору наступает с момента подписания сторонами договора.

8.3. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора. От имени Собственников право подписи предоставляется «Уполномоченному» на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. В случае отказа или невозможности уполномоченным лицом выполнять предоставленные общим собранием собственников помещений функции, они могут быть исполнены одним из собственников помещений «Объекта», до проведения общего собрания (выбора «Уполномоченного»).

9. Расторжение договора.

9.1. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

9.2. Решение общего собрания собственников помещений о выборе способа управления домом (ст. 161 ЖК РФ) в течение календарного года не является основанием для расторжения договора с «УК».

9.3. Договор может быть расторгнут в следующих случаях:

- по письменному соглашению сторон;
- в одностороннем порядке «УК», с уведомлением собственников дома за 30 дней до расторжения договора;
- в одностороннем порядке собственниками помещений, в случае принятия решения на общем собрании в виду неоднократного неисполнения обязательств «УК»;
- при ликвидации «УК» как юридического лица;

9.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке «УК» в случае:

- задолженности по оплате услуг за три месяца по настоящему договору;
- принятию собственниками иных условий договора, которые окажутся неприемлемыми для «УК»;
- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «УК» не отвечает;

9.5. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.

9.6. Уведомление Собственников о расторжении договора направляется «УК» «Уполномоченному». В случае отказа или невозможности «Уполномоченным» выполнять предоставленные общим собранием собственников помещений функции, они могут быть исполнены одним из собственников помещений «Объекта», до проведения общего собрания (выбора «Уполномоченного»).

10. Прочие условия.

10.1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником(ми) в течение 10 дней от даты, когда он(они) узнал(и) или должен(ы) был(и) узнать о нарушении его(их) прав. При этом к претензии (жалобе) собственника(ов) прилагаются обосновывающие ее документы.

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

10.3. Сторона по настоящему договору, получившая обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 10 дней с момента получения указанного сообщения.

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

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

10.6. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у «Уполномоченного», второй — в «УК». «УК» однократно выдает заверенную копию договора обратившемуся собственнику. Последующее предоставление копий договора осуществляется за установленную «УК» плату.

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

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

Приложение № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2. Перечень работ и (или) услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3. Размер и структура платы за оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

II. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

«УК»

ООО «Управляющая компания Жилищник-8»

Юридический адрес:

644070, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д.109, кв. 30

фактический адрес:

644042, г. Омск, ул. Бульвар Победы 3А

ОГРН 1155543036373

ИНН 5504130350

КПП 550401001

«Собственники»

«Уполномоченный» от собственников помещений
расположенных по адресу:

г. Омск, ул. Пушкина
дом 109

Генеральный директор _____ (А.Д. Вигулев)

(Ф.И.О.) _____

(подпись) _____



Исполнитель договора подписан

7/III - 2017 г.

Состав общего имущества многоквартирного дома.

1. Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и нежилого помещения (далее помещения общего пользования):
 - тамбуры подъездов и лестничные клетки;
 - технические чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации;
 - технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, помещение теплового узла.
2. Крыша с кровлей и выходами на кровлю.
3. Ограждающие несущие и не несущие конструкции:
 - фундаменты;
 - наружные и внутренние кирпичные стены;
 - чердачные, межэтажные, надподвальные перекрытия;
 - балконные плиты;
 - окна и двери помещений общего назначения, парапеты, перила и металлические ограждениялестничных маршей:
 - отмостка;
4. Внутридомовая система отопления:
 - стояки;
 - запорно-регулирующая аппаратура, расположенная в технических подвалах и чердаках;
 - обогревающие элементы, в том числе в жилых помещениях собственников
 - отводы от стояков до обогревающих элементов с запорно-регулирующей арматурой, в том числе в жилых помещениях собственников;
 - тепловой узел с приборами учета давления температуры;
 - подающий трубопровод от теплового узла;
 - обратный трубопровод до теплового узла;
 - подающий и обратный трубопроводы с тепловой изоляцией от теплового узла до внешних границ стены дома.
5. Внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения:
 - стояки;
 - ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков;
 - первые запорно-регулирующие краны на ответвлениях от стояков;
 - водомерный узел с коллективным прибором учета
 - подающие трубопроводы от водомерного узла до стояка и от водомерного узла до внешних границ стены дома.
6. Внутридомовые инженерные системы горячего водоснабжения:
 - стояки;
 - ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков
 - первые запорно-регулирующие краны на ответвлениях от стояков;
 - подающие трубопроводы от тепловых узлов до стояков.
7. Внутридомовая система водоотведения:
 - стояки;
 - отводы от стояков в квартиру до раструба тройника, установленного на стояке;
 - отводящие трубопроводы в техническом подвале до внешней стороны стенок колодцев наружной канализации, обращенной в сторону дома.
8. Внутридомовая система дождевой канализации:
 - дождеприемники на крыше;
 - стояки;
 - отводящие трубопроводы.
9. Внутридомовая система электроснабжения:
 - вводно-распределительный шкаф с аппаратурой защиты, контроля, управления и коллективным прибором учета электрической энергии, включая входные зажимы;

- общедомовой прибор учета электрической энергии
- этажные щитки;

- сети (кабели, провода) от вводно-распределительных устройств до общих (квартирных) приборов учета электрической энергии в этажных щитках;

- осветительные установки и сети к ним в помещениях общего пользования.

- 10. Внутридомовая система газоснабжения.
- 11. Элементы благоустройства в границах земельного участка.
- 12. Лифтовое оборудование, мусоропроводы и его отдельные элементы (при наличии).
- 12. Земельный участок, на котором расположен дом с элементами озеленения в границах кадастрового плана.

«УК»

«Собственники»

ООО «Управляющая компания Жилищник-8»

«Уполномоченный» от собственников помещений расположенных по адресу:

Юридический адрес:

г. Омск, ул. Пушкина
дом 109

644070, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д. 109, кв. 30
фактический адрес:
644042, г. Омск, ул. Бульвар Победы 3А
ОГРН 1155543036373
ИНН 5504130350
КПП 550401001

(Ф.И.О.)

Генеральный директор

А.Д. Вишнев

Ушев
(подпись)



1. Работы по содержанию многоквартирного дома.

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в вентилях, уплотнение стенов) за исключением внутриквартирного оборудования.
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, регулирующих кранов, вентилялей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях общественного пользования.
4. Прочистка канализационного лежачка.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах.
7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Снятие пружин на входных дверях.
2. Консервация системы центрального отопления.
3. Ремонт просевших отмосток.

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне - зимний период:

1. Замена разбитых стекол окон на лестничных клетках.
2. Восстановление нарушенных участков утепления трубопроводов в подвальных помещениях.
3. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзийных решеток, их мелкий ремонт.
5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
6. Утепление и прочистка дымоотводящих каналов.
7. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
9. Ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах и газоходах.
2. Уплотнение стенов.
3. Укрепление расшатавшихся сантехнических приборов в местах их присоединения к трубопроводу.
4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
5. Укрепление трубопроводов.
6. Проверка канализационных вытяжек.
7. Мелкий ремонт теплоизоляции трубопроводов.
8. Смена перегоревших электроламп в техническом подвале.
9. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
10. Смена (исправление) выключателей в лестничных клетках и технических подвале.

Д. Прочие работы:

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
7. Уборка и очистка придомовой территории.
8. Уборка лестничных площадок.
9. Дезинфекция дезинсекция подвальных помещений.
10. Вывоз крупногабаритного мусора.
11. Вывоз твердых бытовых отходов.
12. Выполнение аварийных заявок.

4. прочие работы:

1. Хранение и ведение технической, финансовой и иной установленной законодательством документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполнения работ.
3. Начисление и сбор платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
4. Начисление и сбор платы за работу по принудительному взысканию задолженности.
5. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок.
6. Информирование собственников помещений об изменении размера платы.
7. Подготовка предложений собственникам о проведении вида ремонта многоквартирного дома.
8. Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений в многоквартирном доме, подготовка дома к сезонной эксплуатации.

II. Работы относящиеся к текущему ремонту.

1. Фундаменты

Контроль за состоянием фундаментов, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Крыши

Устранение мелких неисправностей кровли, ремонт вентиляции.

3. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений (в местах общего пользования).

4. Лестницы, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов. Контроль за техническим состоянием балконов, мелкий ремонт.

5. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

6. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления в жилом доме (участки трубопроводов, вентиля, задвижки, теплоизоляция), кроме квартирного оборудования.

7. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения в жилом доме, за исключением внутриквартирного оборудования.

8. Электроснабжение, и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирного оборудования.

9. Вентиляция

Мелкий ремонт и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

10. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток здания.

«УК»

«Собственники»

ООО «Управляющая компания Жилищник-8»

Юридический адрес:

644070, г. Омск, ул. 10 лет Октября д. 109, кв. 30
корпус 2 кв.36

фактический адрес:

644042, г. Омск, ул. В. Павлов Поле 3А

ОГРН 115543036373

ИНН 5504003403

КПП 550401001

Генеральный директор

А.Д. Витулев

«Уполномоченный» от собственников помещений
расположенных по адресу:

г. Омск, ул. Трушкова

дом 109

Структура платы на 2017 год за содержание и ремонт жилого помещения для многоквартирного дома по адресу: ул. Пушкина, д. 109, имеющего все виды благоустройства, без лифтов и мусоропроводов, с учетом затрат на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования

Наименование услуг	Размер платы за 1 кв. м. Общей площади помещения собственника в МКД (руб. в месяц)
Плата за содержание и ремонт жилого помещения в части расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД (без учета расходов на коммунальные ресурсы, используемые при содержании общего имущества МКД)	17,39
1. Управление многоквартирным домом	3,63
Организация работ по содержанию и ремонту общего имущества	3,53
Организация работ по предоставлению коммунальных услуг потребителям в жилых помещениях	0,00
Организация работ по расчету платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме	0,00
Организация работ по предоставлению информации в электронном виде	0,10
2. Содержание общего имущества многоквартирного дома	11,76
2.1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций дома (фундаментов, стен, перекрытий, лестниц, несущих элементов крыш и прочие элементы):	0,29
Проверка состояния и выявление повреждений	0,26
Очистка кровли от снега и скалывание сосулек	0,03
2.2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	3,42
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов	0,00
Техническое обслуживание систем холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения, электрооборудования, вентиляции (подготовка инженерных коммуникаций к сезонной эксплуатации)	2,58
Обслуживание общедомового прибора учёта тепловой энергии	0,00
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования (ВДГО)	0,84
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифта	0,00
Страхование лифтов	0,00
2.3. Работы, по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	8,05
Уборка помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирного дома	1,56
Дератизация, дезинсекция	0,05
Очистка придомовой территории	3,60
Вывоз твердых бытовых отходов	1,35
Вывоз крупногабаритного мусора	0,45
Организация мест для накопления ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации	0,02
Работы по обеспечению пожарной безопасности	0,02
Аварийное обслуживание (устранение аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме)	1,00
3. Текущий ремонт	2,00
4. Плата за холодную воду, горячую воду, водоотведение, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД	



Генеральный директор
ООО «УК Жилищник — 8»

А. Д. Витулёв

«Собственники»

(согласно Протокола № _____)

От « _____ » _____ 2017г)

Пронумеровано и скреплено печатью на 12 листах
Генеральный директор ООО «Жилищник-8» Витусов

01 марта 2017г

