

1.15. В состав работ по содержанию общего имущества входят работы текущего и капитального ремонта, предусмотренные приложениями № 2, 4, 9 Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также работы, включенные в состав работ по содержанию общего имущества Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их оказания и выполнения».

1.16. Работы по текущему ремонту общего имущества в МКД, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются «УО» при наличии решения общего собрания собственников помещений.

2. Предмет договора.

2.1. «УО» по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (Приложение №2) в таком доме Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы (Приложение №3), в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД предоставляются «УО» самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц («УО» выступает в качестве посредника при начислении и перечислении платы по договорам между специализированными организациями и Собственниками).

2.3. Собственники помещений переуступают «УО» права требования с предыдущей «УО» (обслуживающей) денежных средств поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации, направляются на текущий и капитальный ремонт общего имущества.

2.4. Собственник помещения дает согласие «УО» 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, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

3. Права и обязанности «УО».

3.1. Обязанности «УО».

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

3.1.2.1. о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;

3.1.2.2. о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее двух календарных дней до даты начала работ.

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

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

3.3. Выдавать платежные документы, копии лицевого-счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.4. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе по заявкам Собственников или заключить договор на аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.5. Совместно с уполномоченным собственниками лицом (председателем совета МКД) произвести инвентаризацию имеющейся у «УО» технической документации на управляемый МКД, принять возможные меры к истребованию, а в случае невозможности ее истребования, восстановить, хранить, в установленные законодательством сроки обновлять её. Расходы «УО», понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества. По требованию собственников изготавливать за дополнительную плату и заверять печатью «УО» копии указанной документации.

3.6. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД): в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, а также поместить отчет на сайте «УО». Отчет должен содержать следующие сведения:

сумма средств Собственников, начисленных и поступивших «УО» в отчетный период, перечень исполненных «УО» обязательств (работ и услуг), а также сумма средств накопленных для проведения текущего ремонта общего имущества, или оставшихся в связи с не исполнением обязательств.

3.7. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества, а также об индексации размера платы на содержание и ремонт общего имущества.

3.8. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.9. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, «УО» обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.10. При определении размер платы за содержание и ремонт жилого помещения «УО» обязана учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества.

3.11. За дополнительную плату осуществлять дополнительные работы, не указанные в договоре (далее - платные услуги), включая приобретение по заявкам заказчика за дополнительную плату деталей и материалов, необходимых при выполнении платных услуг.

3.12. Обеспечить проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД, включенных в договоры поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом МКД.

3.13. Заключить Соглашение о порядке взаимодействия «УО» с уполномоченным собственниками помещений лицом.

3.2. «УО» вправе:

3.2.1. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных «УО» в общее имущество средств. Двадцать пять процентов средств полученных от использования общего имущества МКД используются в качестве вознаграждения «УО».

3.2.2. В период действия договора 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. «УО» вправе в течение календарного года самостоятельно вносить поэтапные изменения в структуру расходов на управление, содержание и ремонт дома (если только это не ведет к изменению размера платы по договору). «УО» самостоятельно определяет численность необходимого персонала, размера заработной платы сотрудников занятых при выполнении работ по договору, о чем вправе не сообщать Собственникам.

3.2.3. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем «УО» обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (текущему ремонту). Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.4. Произвести индексацию платы за содержание и ремонт жилого помещения при наступлении следующих условий:

- изменении минимального размера оплаты труда, а также установления размера минимальной заработной платы в субъекте РФ.
- изменении налогового законодательства.
- изменении стоимости строительных материалов, если стоимость таких материалов увеличилась не более десяти процентов.

Если Собственники не согласны с индексацией, то они вправе предложить «УО» уменьшить объем основных обязательств. Предложение Собственников передается «УО» в виде решения общего собрания.

3.2.5. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.6. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.).

3.2.7. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.8. 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.

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

3.2.10. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.2.11. Приостановить исполнение договора (кроме выполнения аварийных работ) в отношении Собственников, нанимателя и иных лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях при просрочке ими оплаты по договору более чем на три месяца от последнего срока оплаты по договору – десятого числа следующего за отчетным месяцем, включая исполнение п. п. 3.2.10, 3.1.3., 3.5. договора без предварительного уведомления.

4. Права и обязанности Собственников.

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Потребовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

4.1.2. По согласованию с «УО» погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к МКД, а также другими работами.

4.1.3. В согласованные с «УО» сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу.

4.1.4. Требовать от «УО», в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.5. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.1.6. Один из Собственников (инициатор общего собрания собственников помещений) вправе обратиться к «УО» с предложением об организации общего собрания Собственников и документировании результатов его проведения (при условии наличия решения общего собрания собственников помещений о несении расходов на организацию и документировании результатов таких собраний).

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция).

4.2.2. Представлять «УО» информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях МКД с двадцати трёх часов до семи часов, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.4. Обеспечить доступ представителей «УО» в помещения при аварийных ситуациях (в том числе создающих угрозу нанесения ущерба помещениям, принадлежащим иным собственникам), вызывая в необходимых случаях специальные службы и работников органов внутренних дел. В согласованное с «УО» время обеспечить доступ «УО» (а равно работников государственных и муниципальных органов контроля и надзора, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло-, электро-, газо-, водоснабжения, канализования, пожаротушения) в принадлежащее собственникам помещение, к оборудованию с целью ликвидации аварий, проверки состояния, работоспособности и ремонта проходящих через это помещение общих домовых систем и оборудования (стояков, вентиляционных каналов и т.п.), а также обеспечения контроля соблюдения договора собственниками. Пользователи, не обеспечившие выполнение требований настоящего пункта договора, несут материальную и иную ответственность перед «УО» и третьими лицами за убытки, наступившие вследствие невыполнения вышеуказанной обязанности.

4.2.5. Извещать «УО» 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 трёх дней не позднее пяти рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.6. Дополнительно к установленному размеру платы оплачивать «УО» вывоз строительного мусора при проведении текущего и капитального ремонта находящегося во владении собственников помещения либо осуществлять вывоз данного мусора самостоятельно.

4.2.7. Исполнять Правила пользования жилыми помещениями в МКД, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. №25. Выполнять предусмотренные правовыми актами, нормативно-техническими документами и договором санитарно-технические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования. Поддерживать в чистоте и исправном состоянии находящееся в его владении помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное в нем, обеспечивать их сохранность. Обеспечивать вынос бытовых отходов только в специально определенные исполнителем оборудованные места.

4.2.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать приборы, оборудование и машины (включая индивидуальные приборы очистки воды) мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (кроме случая, когда возможности данной сети не соответствуют имеющимся нормативам), а равно не имеющие технических паспортов, либо не отвечающие требованиям безопасности и (или) санитарно-гигиеническим нормам. Суммарная мощность включенных одновременно приборов не должна превышать 4 квт.

4.2.9. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.2.10. Представить в «УО» копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

4.2.11. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начислении платежей.

4.2.12. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

4.2.13. Немедленно сообщать «УО» о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.2.14. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора и правилами пользования жилыми помещениями.

4.2.15. Собственники нежилых помещений обязаны заключать договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией и установить контейнер для сбора твердых бытовых отходов по согласованию с «УО».

4.2.16. Предоставить «УО» сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

4.2.17. Определить на общем собрании собственников помещений в МКД уполномоченное лицо (Председателя совета МКД), наделив его полномочиями во взаимоотношениях с «УО» и третьими лицами в рамках договора (подписания актов выполненных работ и оказания услуг, согласования локально сметных расчетов на выполнение работ (калькуляций).

4.2.18. Не менее чем за пять суток, оповещать «УО» о проведении общего собрания собственников, повестка дня, которого касается Деятельности «УО» или исполнения условий настоящего договора, обеспечивать представителям «УО» возможностью участия в собраниях, по просьбе «УО» предоставлять ему копию протокола собрания.

5. Цена и оплата по договору.

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД на общую площадь жилых и нежилых помещений.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в МКД, а также затраты на истребование задолженностей с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений «УО» (за исключением индексации платы), а также с учетом поощрений для совета МКД, которое ежемесячно распределяется между Собственниками и предъявляется им к оплате в структуре ежемесячного платежа (при принятии такого решения на общем собрании собственников). А если «УО» и собственники не пришли к согласию о размере оплаты и (или) распределении ее по срокам внесения (либо собрание не проводилось, а равно проводилось без рассмотрения данного вопроса) – то плата за работы «УО» устанавливается в размере, определенном на соответствующий год муниципальными правовыми актами города Омска. Заключение дополнительного соглашения сторон о внесении изменений в договор (дополнения к договору) не требуется, «УО» применяет увеличение размера оплаты с даты их введения в действие соответствующим уполномоченным органом

(собранием либо органом местного самоуправления). Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества приведен в приложении №3.

5.4. Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего и капитального ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия договора управления и подлежит актуализации один раз в год, а также индексированию при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором.

5.6. Собственники помещений 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.

5.7. Плата за содержание и ремонт вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с платежным документом, предъявляемым «УО» либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

5.8. Платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. Плата за коммунальные услуги производится Собственниками на основании решения общего собрания собственников непосредственно самому поставщику коммунальных услуг.

При изменении тарифов на коммунальные услуги Собственникам помещений производится соответствующий перерасчет со дня их изменения. К коммунальным услугам относятся: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализование), теплоснабжение (отопление), электроснабжение и газоснабжение.

5.9. Информацию об изменении оплаты за содержание и ремонт МКД, Собственники получают в счете-квитанции на оплату, путем распространения её по почтовым ящикам не позднее, чем за двадцать суток до даты, с которой осуществляются эти изменения, кроме случаев, когда изменения происходят по решению собрания (в последнем случае по решению указанного собрания информирование собственников может проводиться «УО» в более сжатые сроки либо возлагается на уполномоченного представителя собственников (Председателя совета МКД). Место внесения платежей указано в платежном документе.

5.10. Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета одного квадратного метра общей площади жилого помещения.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

6.2. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено в приложении № 4.

6.3. Собственники несут полную ответственность за состояние общего имущества (полностью или в соответствующей части), возможное возникновение аварийных ситуаций и их последствия, если «УО» должным образом уведомила уполномоченное лицо (Председателя совета МКД), о необходимости капитального ремонта МКД либо отдельных его конструктивных элементов, инженерных сетей, иного оборудования, но собственниками в разумные сроки не принято решение о проведении капитального ремонта общего имущества.

6.4. 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.

6.5. «УО» не несет ответственности за техническое состояние общего имущества МКД, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

6.6. «УО» не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам «УО».

6.7. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

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

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников.
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства.
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине «УО» и при невозможности последней предусмотреть или устранить

причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

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

6.10. В случае, если Собственники нежилых помещений в течение двух раз подряд не перечислят оплату по договору, «УО» вправе произвести приостановление или ограничение услуг, работ по договору, до погашения задолженности.

6.11. «УО» 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 МКД.

7. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору.

7.1. Настоящий договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании таких собственников и уполномоченным собственниками лицом (Председателем совета МКД), избранного в порядке п. 4.2.17. настоящего договора, с этого момента его действие распространяется также и на собственников помещений в МКД, не подписавших договор по любым причинам, однако собственники помещений, в том числе, вновь вступившие в право собственности на помещение в доме, сохраняют право подписания договора в течение всего периода его действия. Настоящий договор вступает в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем заключения договора, т.е. «01» апреля 2015 г. Договор заключён сроком на два года, т.е. действует до «31» марта 2017 г.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. Внесение собственниками помещений изменений и дополнений в действующую редакцию договора, с которыми «УО» не согласна, влечёт автоматическое прекращение действия всего договора.

7.4. Если ни одна из сторон не сообщит о прекращении действия договора письменно другой стороне не менее, чем за два месяца до окончания срока его действия, договор считается ежегодно пролонгированным (продлённым) на один календарный год на тех же условиях.

8. Расторжение договора.

8.1. «УО» вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством.

8.2. «УО» вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более трёх месяцев.

8.3. «УО» вправе расторгнуть настоящий Договор при систематическом непринятии Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

8.4. «УО» вправе расторгнуть настоящий Договор в случае утверждения Собственниками размера платы по содержанию и ремонту общего имущества МКД не позволяющий «УО» в дальнейшем выполнять условия договора.

8.5. Собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если «УО» не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной «УО» или об изменении способа управления данным МКД.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств «УО» и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

8.6. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за два месяца до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило «УО» уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения «УО» взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением «УО» своих обязательств, а также возместили убытки «УО» в связи с досрочным расторжением Договора.

9. Прочие условия.

9.1. Обязательство «УО» по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных дверях подъездов МКД.

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

Договор управления многоквартирным домом
по адресу: г. Омск, ул. Краснознаменная 24
г. Омск «31» марта 2015 г.

Собственники помещений МКД на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № 7 от «30» марта 2015 г. (приложение № 1), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ООО «УК Жилищник 4», в лице генерального директора Тимканова Анвара Баритовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «УО»-управляющая организация, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с «УО», является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в МКД.

1.2. Управление МКД осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в МКД.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 1.12, 1.13, 2.1, 2.4, 3.2.3.

1.4. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются «УО» при наличии решения общего собрания собственников помещений.

1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. «УО» предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества МКД, подлежащий управлению определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. (Приложение №2).

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств «УО», подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома, члены совета дома), если иное не установлено настоящим Договором.

1.9. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно (до выбора нового уполномоченного лица) могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в МКД.

1.10. «УО» ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в семидневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр «УО». Если в указанный срок «УО» не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.11. Собственники предоставляют право «УО» использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для работы с неплательщиками, устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения, компенсации инвестированных «УО» в общее имущество средств, а также выплаты вознаграждения.

1.12. Собственник муниципального имущества переуступает «УО» право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

1.13. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением №1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

1.14. Сведения о Собственниках помещений и лиц, проживающих в помещении Собственника, меры социальной поддержки, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг указаны в документации на МКД (лицевые счета, карточка собственника помещения, правоустанавливающие документы и пр.).

1.15. В состав работ по содержанию общего имущества входят работы текущего и капитального ремонта, предусмотренные приложениями № 2, 4, 9 Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также работы, включенные в состав работ по содержанию общего имущества Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их оказания и выполнения».

1.16. Работы по текущему ремонту общего имущества в МКД, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются «УО» при наличии решения общего собрания собственников помещений.

2. Предмет договора.

2.1. «УО» по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (Приложение №2) в таком доме Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы (Приложение №3), в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД предоставляются «УО» самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц («УО» выступает в качестве посредника при начислении и перечислении платы по договорам между специализированными организациями и Собственниками).

2.3. Собственники помещений переуступают «УО» права требования с предыдущей «УО» (обслуживающей) денежных средств поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации, направляются на текущий и капитальный ремонт общего имущества.

2.4. Собственник помещения дает согласие «УО» 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, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

3. Права и обязанности «УО».

3.1. Обязанности «УО».

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

3.1.2.1. о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;

3.1.2.2. о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее двух календарных дней до даты начала работ.

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

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

3.3. Выдавать платежные документы, копии лицевого-счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.4. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе по заявкам Собственников или заключить договор на аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.5. Совместно с уполномоченным собственниками лицом (председателем совета МКД) произвести инвентаризацию имеющейся у «УО» технической документации на управляемый МКД, принять возможные меры к истребованию, а в случае невозможности ее истребования, восстановить, хранить, в установленные законодательством сроки обновлять её. Расходы «УО», понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества. По требованию собственников изготавливать за дополнительную плату и заверять печатью «УО» копии указанной документации.

3.6. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, а также поместить отчет на сайте «УО». Отчет должен содержать следующие сведения:

сумма средств Собственников, начисленных и поступивших «УО» в отчетный период, перечень исполненных «УО» обязательств (работ и услуг), а также сумма средств накопленных для проведения текущего ремонта общего имущества, или оставшихся в связи с не исполнением обязательств.

3.7. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества, а также об индексации размера платы на содержание и ремонт общего имущества.

3.8. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.9. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, «УО» обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.10. При определении размер платы за содержание и ремонт жилого помещения «УО» обязана учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества.

3.11. За дополнительную плату осуществлять дополнительные работы, не указанные в договоре (далее - платные услуги), включая приобретение по заявкам заказчика за дополнительную плату деталей и материалов, необходимых при выполнении платных услуг.

3.12. Обеспечить проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД, включенных в договоры поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом МКД.

3.13. Заключить Соглашение о порядке взаимодействия «УО» с уполномоченным собственниками помещений лицом.

3.2. «УО» вправе:

3.2.1. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных «УО» в общее имущество средств. Двадцать пять процентов средств полученных от использования общего имущества МКД используются в качестве вознаграждения «УО».

3.2.2. В период действия договора 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. «УО» вправе в течение календарного года самостоятельно вносить поштатные изменения в структуру расходов на управление, содержание и ремонт дома (если только это не ведет к изменению размера платы по договору). «УО» самостоятельно определяет численность необходимого персонала, размера заработной платы сотрудников занятых при выполнении работ по договору, о чем вправе не сообщать Собственникам.

3.2.3. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем «УО» обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (текущему ремонту). Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.4. Произвести индексацию платы за содержание и ремонт жилого помещения при наступлении следующих условий:

- изменении минимального размера оплаты труда, а также установления размера минимальной заработной платы в субъекте РФ.
- изменении налогового законодательства.
- изменении стоимости строительных материалов, если стоимость таких материалов увеличилась не более десяти процентов.

Если Собственники не согласны с индексацией, то они вправе предложить «УО» уменьшить объем основных обязательств. Предложение Собственников передается «УО» в виде решения общего собрания.

3.2.5. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.6. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.).

3.2.7. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.8. 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.

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

3.2.10. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.2.11. Приостановить исполнение договора (кроме выполнения аварийных работ) в отношении Собственников, нанимателя и иных лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях при просрочке ими оплаты по договору более чем на три месяца от последнего срока оплаты по договору – десятого числа следующего за отчетным месяцем, включая исполнение п. п. 3.2.10, 3.1.3., 3.5. договора без предварительного уведомления.

4. Права и обязанности Собственников.

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Потребовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

4.1.2. По согласованию с «УО» погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к МКД, а также другими работами.

4.1.3. В согласованные с «УО» сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственникам лицу.

4.1.4. Требовать от «УО», в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.5. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.1.6. Один из Собственников (инициатор общего собрания собственников помещений) вправе обратиться к «УО» с предложением об организации общего собрания Собственников и документировании результатов его проведения (при условии наличия решения общего собрания собственников помещений о несении расходов на организацию и документировании результатов таких собраний).

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция).

4.2.2. Представлять «УО» информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях МКД с двадцати трёх часов до семи часов, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.4. Обеспечить доступ представителей «УО» в помещения при аварийных ситуациях (в том числе создающих угрозу нанесения ущерба помещениям, принадлежащим иным собственникам), вызывая в необходимых случаях специальные службы и работников органов внутренних дел. В согласованное с «УО» время обеспечить доступ «УО» (а равно работников государственных и муниципальных органов контроля и надзора, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло-, электро-, газо-, водоснабжения, канализования, пожаротушения) в принадлежащее собственникам помещение, к оборудованию с целью ликвидации аварий, проверки состояния, работоспособности и ремонта проходящих через это помещение общих домовых систем и оборудования (стояков, вентиляционных каналов и т.п.), а также обеспечения контроля соблюдения договора собственниками. Пользователи, не обеспечившие выполнение требований настоящего пункта договора, несут материальную и иную ответственность перед «УО» и третьими лицами за убытки, наступившие вследствие невыполнения вышеуказанной обязанности.

4.2.5. Извещать «УО» 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 трёх дней не позднее пяти рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.6. Дополнительно к установленному размеру платы оплачивать «УО» вывоз строительного мусора при проведении текущего и капитального ремонта находящегося во владении собственников помещения либо осуществлять вывоз данного мусора самостоятельно.

4.2.7. Исполнять Правила пользования жилыми помещениями в МКД, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. №25. Выполнять предусмотренные правовыми актами, нормативно-техническими документами и договором санитарно-технические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования. Поддерживать в чистоте и исправном состоянии находящееся в его владении помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное в нем, обеспечивать их сохранность. Обеспечивать вынос бытовых отходов только в специально определенные исполнителем оборудованные места.

4.2.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать приборы, оборудование и машины (включая индивидуальные приборы очистки воды) мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (кроме случая, когда возможности данной сети не соответствуют имеющимся нормативам), а равно не имеющие технических паспортов, либо не отвечающие требованиям безопасности и (или) санитарно-гигиеническим нормам. Суммарная мощность включенных одновременно приборов не должна превышать 4 квт.

4.2.9. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.2.10. Представить в «УО» копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

4.2.11. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начислении платежей.

4.2.12. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

4.2.13. Немедленно сообщать «УО» о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.2.14. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора и правилами пользования жилыми помещениями.

4.2.15. Собственники нежилых помещений обязаны заключать договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией и установить контейнер для сбора твердых бытовых отходов по согласованию с «УО».

4.2.16. Предоставить «УО» сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

4.2.17. Определить на общем собрании собственников помещений в МКД уполномоченное лицо (Председателя совета МКД), наделив его полномочиями во взаимоотношениях с «УО» и третьими лицами в рамках договора (подписания актов выполненных работ и оказания услуг, согласования локально сметных расчетов на выполнение работ (калькуляций).

4.2.18. Не менее чем за пять суток, оповещать «УО» о проведении общего собрания собственников, повестка дня, которого касается деятельности «УО» или исполнения условий настоящего договора, обеспечивать представителям «УО» возможностью участия в собраниях, по просьбе «УО» предоставлять ему копию протокола собрания.

5. Цена и оплата по договору.

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД на общую площадь жилых и нежилых помещений.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в МКД, а также затраты на истребование задолженностей с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений «УО» (за исключением индексации платы), а также с учетом поощрений для совета МКД, которое ежемесячно распределяется между Собственниками и предъявляется им к оплате в структуре ежемесячного платежа (при принятии такого решения на общем собрании собственников). А если «УО» и собственники не пришли к согласию о размере оплаты и (или) распределении ее по срокам внесения (либо собрание не проводилось, а равно проводилось без рассмотрения данного вопроса) – то плата за работы «УО» устанавливается в размере, определенном на соответствующий год муниципальными правовыми актами города Омска. Заключение дополнительного соглашения сторон о внесении изменений в договор (дополнения к договору) не требуется, «УО» применяет увеличение размера оплаты с даты их введения в действие соответствующим уполномоченным органом

(собранием либо органом местного самоуправления). Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту **общего** имущества приведен в приложении №3.

5.4. Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего и капитального **ремонта**, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия договора управления и подлежит актуализации один раз в год, а также индексированию при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором.

5.6. Собственники помещений 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.

5.7. Плата за содержание и ремонт вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с платежным документом, предъявляемым «УО» либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

5.8. Платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. Плата за коммунальные услуги производится Собственниками на основании решения общего собрания собственников непосредственно самому поставщику коммунальных услуг.

При изменении тарифов на коммунальные услуги Собственникам помещений производится соответствующий перерасчет со дня их изменения. К коммунальным услугам относятся: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализование), теплоснабжение(отопление), электроснабжение и газоснабжение.

5.9. Информацию об изменении оплаты за содержание и ремонт МКД, Собственники получают в счете-квитанции на оплату, путем распространения её по почтовым ящикам не позднее, чем за двадцать суток до даты, с которой осуществляются эти изменения, кроме случаев, когда изменения происходят по решению собрания (в последнем случае по решению указанного собрания информирование собственников может проводиться «УО» в более сжатые сроки либо возлагается на уполномоченного представителя собственников (Председателя совета МКД). Место внесения платежей указано в платежном документе.

5.10. Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета одного квадратного метра общей площади жилого помещения.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

6.2. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено в приложении № 4.

6.3. Собственники несут полную ответственность за состояние общего имущества (полностью или в соответствующей части), возможное возникновение аварийных ситуаций и их последствия, если «УО» должным образом уведомила уполномоченное лицо (Председателя совета МКД), о необходимости капитального ремонта МКД либо отдельных его конструктивных элементов, инженерных сетей, иного оборудования, но собственниками в разумные сроки не принято решение о проведении капитального ремонта общего имущества.

6.4. 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.

6.5. «УО» не несет ответственности за техническое состояние общего имущества МКД, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

6.6. «УО» не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам «УО».

6.7. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

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

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников.
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства.
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине «УО» и при невозможности последней предусмотреть или устранить

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

- подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;

- предоставления «УО» отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;

- участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

- актирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

9.4. Отсутствие решения Собственников помещений о не принятии письменного отчета в установленный Договором срок является его акцептом.

9.5. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.6. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.7. Датой заключения договора является дата проставления подписей сторон под договором, а если они ставили подписи в разные дни – то день, когда поставлена последняя подпись, необходимая для выполнения требований пункта 7.1. договора.

9.8. Настоящий Договор составлен в письменной форме на *восьми* страницах печатного текста без учёта количества листов в приложениях, в двух экземплярах, по одному для каждой подписавшей договор стороны, оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного собственниками лица (Председателя совета МКД), второй – в «УО». Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений МКД уполномоченным ими лицом (Председателем совета МКД.).

9.9. Если ныне действующие или вновь принятые нормативно-правовые акты РФ, Омской области, решения судов, иные документы, дополнения к договору делают недействительными отдельные статьи (пункты) или иные части настоящего договора, остальная часть документа действует вплоть до прекращения действия всего договора. Если после заключения договора будут приняты правовые акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные договором, права и обязанности сторон, продолжают действовать положения договора, за исключением случаев, когда в этих правовых актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключенных договоров.

9.10. Настоящим договором не регулируются, плата за наем, осуществление капитального ремонта дома, а также иных работ и услуг, в том числе за пользования коллективными и индивидуальными спутниковыми телевизионными антеннами, проводной радиоточкой, телефонной связью всех видов, сетью «Интернет», установки и обслуживания системы сигнализации, домофонной связи, автоматических шлагбаумов и замков подъездных дверей.

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

Приложение №1. Протокол №__ общего собрания собственников помещений МКД от «__» _____ 201__ г.

Приложение №2. Состав общего имущества МКД подлежащего управлению (в части которого будут выполняться работы и оказываться услуги по договору).

Приложение №3. Перечень услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Приложение №4. Разграничение эксплуатационной ответственности.

Приложение №5. Соглашение о порядке взаимодействия уполномоченного лица (председателя совета МКД) с «УО».

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Собственники:

Уполномоченное лицо МКД

(Председатель совета МКД)

Паспорт: серия 52 03 номер 637593,

выдан «29» августа 2003 г.,

кем УВД 2 21540 г. Омск

Почтовый адрес: 6440 _____ г. Омск, ул./мкр.

Краснознаменская, д. 24, кв. 51.

Контактный телефон. 640-327.

«УО»:

ООО «УК Жилищник 4».

Юридический/почтовый адрес:

644013, г. Омск, ул. Донецкая, д.1.

тел/факс. 8 (3812) 60-10-90, 60-18-65.

e-mail: zhilishnik4omsk@yandex.ru.

сайт: <http://www.zhilishnik4.ucoz.ru>.

аварийно-диспетчерская служба ООО «УК Жилищник 4»:

8 (3812) 60-19-61.

ОГРН 1085543024786,

ИНН 5501208986, КПП 550301001,

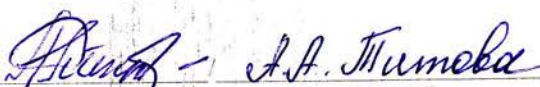
Р/с 40702810102600171733 в филиале «ОПСБ» (ОАО)

«ОТП Банк», ОКЕЮ 85345440, БИК 045209777,

К/с 30101810000000000777.

Генеральный директор ООО «УК Жилищник 4»:

М.П. _____ / А.Б. Тимканов


(подпись и расшифровка)