

**Договор
управления многоквартирным домом
по адресу: пр. Менделеева, дом 27Б, г. Омск**

г. Омск

«09» января 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Солнечный город», в лице директора **Меняйло Владимира Ивановича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны и **Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Омск, пр. Менделеева, дом 27Б** (согласно списку – Приложение №1), именуемые в дальнейшем **«Собственники»** либо **«Потребители»**, другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании **решения общего собрания Собственников**, указанного в **протоколе от 14.10.2017 года № 2/2017**, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также рациональное использование имущества Многоквартирного дома, с извлечением дополнительной прибыли от использования такого имущества и направления такой прибыли на содержание многоквартирного дома.

1.3. Условия настоящего Договора определены собранием Собственников помещений и являются обязательными для исполнения всеми Собственниками.

1.4. При заключении и выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями жилищного и гражданского законодательства Российской Федерации.

1.5. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

1.6. 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.

1.7. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в установленных границах землепользования.

1.9. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, 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.

1.10. 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.

1.11. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.12. Сведения о Собственниках помещений и лиц, проживающих в помещении Собственника, меры социальной поддержки, характеристики помещений и виды предоставляемых

коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, карточка собственника помещения, правоустанавливающие документы и пр.).

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Собственники поручают, а Управляющая организация обязуется от своего имени, но за счет Собственников организовать работы по предоставлению последним услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, оказывать дополнительные услуги, предоставлять коммунальные услуги для целей содержания общедомового имущества, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Для исполнения предмета настоящего договора Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению Многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Омск, пр. Менделеева, дом 27Б, а именно:

2.2.1 Выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих, подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от своего имени, но за счет Собственников.

2.2.2 Представление интересов Собственников в органах государственной власти и органах местного самоуправления, контрольных, надзорных, судебных и иных органах, по всем вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.2.3 Расчет, начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт и прочие услуги. Организация сбора платежей с пользователей общим имуществом Многоквартирного дома.

2.2.4 Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.2.5 Хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении.

2.2.6 Контроль и требование надлежащего исполнения договорных обязательств подрядными, и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных и прочих услуг.

2.2.7 Осуществление проверки соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг обязательств по договорам аренды. Выявление должников по платежам за жилищно-коммунальные услуги и принятие соответствующих мер по взысканию задолженности в установленном порядке (в частности: претензионно-исковая работа, прекращение и ограничение предоставления коммунальных услуг, размещение информации о должниках на информационном стенде Многоквартирного дома либо иных местах, доступных для всеобщего обозрения, иные меры).

2.2.8 Согласование на размещение рекламных, информационных и иных атрибутов (включая установку кондиционера, прокладку кабеля, проведение иных работ) на фасадных частях Многоквартирного дома, подъездах и иных объектах, входящих в состав общего имущества.

2.2.9 Согласование иных работ, проводимых в Многоквартирном доме иными организациями.

2.2.10. От своего имени требовать устранения и восстановления нарушенных прав в части незаконного использования общего имущества Многоквартирного дома, возврата неосновательно приобретенных доходов и имущества, предъявлять иного рода требования. Предъявлять иски требования имущественного и неимущественного характера к лицам, неправомерно использующим общее имущество Многоквартирного дома.

2.2.11. Осуществление мероприятий по сбору документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, ведение регистрационного учета и выдача соответствующих справок.

2.2.14. Подготовка предложений Собственникам по установлению размера платы по содержанию и ремонту общего имущества, по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника.

2.2.15. Осуществление функций по управлению и организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

2.2.16. Совершение иных юридически значимых действий, полномочиями на совершение которых, в силу закона наделены Собственники, направленных на Управление Многоквартирным домом.

2.3. В случае, если на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома не принято решение об утверждении иного перечня услуг, управление Многоквартирным домом, содержание и обслуживание Общего имущества Многоквартирного дома осуществляется Управляющей организацией либо лицами ею привлеченными, в порядке и в сроки, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору (перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества за счет платежей населения по установленным ими ценам и тарифам), являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 3 настоящего договора, оплачиваются Собственником дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

По соглашению сторон за дополнительную плату, Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего Собственнику (жилого помещения). В этом случае стороны подписывают акт выполнения заранее неучтенных работ по форме определенной в Приложении № 5 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью.

2.4. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, Разделом I Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. N 491, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, а также его техническое состояние на момент принятия дома в управление приведены в Приложении № 2 к настоящему договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации - плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

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

2.4.2 Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.4.3. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей организации 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 ремонт общего имущества.

2.5. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации 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 персональных данных. Для исполнения

договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, адрес, 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 Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1 Принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.2. настоящего Договора.

3.1.2. Организовать работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в объеме средств, поступающих от Собственников на данные цели.

3.1.3. Обеспечить подготовку инженерного оборудования к приему ресурсов, поставляемых ресурсоснабжающими организациями.

3.1.4. Обеспечить сбор и вывоз твердых бытовых отходов, складываемых Собственниками (нанимателями, пользователями) жилых помещений в специальных мусоросборных контейнерах, установленных на санитарной площадке.

3.1.5. Самостоятельно либо с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы предоставлять услуги по обслуживанию систем радиовещания, телевидения, видео наблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.

3.1.6. Осуществлять проверку технического состояния Общего имущества Многоквартирного дома путем проведения профилактических осмотров.

3.1.7. В соответствии с результатами профилактических осмотров вносить соответствующие корректировки в данные, отражающие состояние дома. Проинформировать Собственника об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

3.1.8. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома.

3.1.9. Осуществлять работу по устранению аварий и аварийных ситуаций, а также выполнению заявок Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений.

3.1.10. На основании обращения Собственника направлять своего сотрудника для составления акта, фиксирующего факт нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника, с указанием причин его возникновения.

3.1.11. Принимать участие в комиссии, с правом составления соответствующих актов, по установлению и фиксации факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.12. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников.

3.1.13. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.

3.1.14 В случае принятия Собственниками соответствующего решения - осуществлять мероприятия по выполнению работ по Текущему и (или) Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от своего имени, но за счет Собственников договоров с иными лицами на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту.

3.1.15 Не позднее, чем за 10 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание, текущий ремонт жилого фонда, ОДН на СОИ по новым тарифам или нормативам, информировать Собственников путем размещения объявлений на платежном документе, выставляемом управляющей организацией:

- об изменении размеров установленных платежей в связи с изменением действующих тарифов на жилищно-коммунальные услуги;

- об изменении номеров телефонов диспетчерских и аварийных служб.

3.1.16. Осуществлять подготовку предложений и экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества.

3.1.17. 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.

3.1.18. Создать и вести базу данных по лицевым счетам собственников и нанимателей помещений Многоквартирного дома. Выдавать платежные документы, копии лицевого счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.19. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт и прочие услуги самостоятельно либо с привлечение иных организаций, имеющих соответствующие навыки.

3.1.20. До **первого** числа месяца следующего за расчетным, выдавать Собственникам платежные документы. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.21. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения. Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения распространить применение положения статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте Договора, на всех нанимателей и арендаторов Собственника.

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

3.1.23. Принимать всевозможные меры по поиску наиболее выгодных предложений при содержании, ремонте и использовании общего имущества многоквартирного дома.

3.1.24. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД) отчет о выполнении Договора:

- за календарный год, в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг), а также сумма средств накопленных для проведения текущего ремонта общего имущества, или оставшихся в связи с не исполнением обязательств.

3.1.25. Истребовать у предыдущей управляющей организации техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат взысканию с предыдущей управляющей организации.

3.1.26. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения, вновь выбранной Управляющей организации, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

4. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.2.1. - 2.5. настоящего Договора

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению

многоквартирным домом, привлекать сторонние организации и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома, от своего имени заключать договоры с такими организациями.

3.2.2. При необходимости направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных инженерных систем в помещениях Собственника.

3.2.4. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.3.3, настоящего Договора, а также нормами действующего законодательства. Выдавать Собственнику обязательные для исполнения предписания об устранении выявленных нарушений.

3.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения и прочие услуги. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

3.2.6. Требовать платы от Собственника в случае непоступления платы от его нанимателей и арендаторов в предусмотренные настоящим Договором сроки.

3.2.7. Принимать решение о прекращении действия настоящего Договора в случае наличия задолженности у более, чем 51% Собственников помещений в Многоквартирном доме в течение двух месяцев подряд.

3.2.8. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления, приема и распределения платежей Собственников (пользователей) за жилые помещения и прочие услуги, либо осуществлять данные услуги самостоятельно.

3.2.9. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.2.10. Информировать Собственника в письменной форме, либо путем размещения соответствующего объявления на информационном стенде Многоквартирного дома или на платежном документе, предоставляемом Управляющей организацией, об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты выставления платежных документов.

3.2.11. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.2.12. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год.

3.2.13. Представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными и прочими услугами.

3.2.14. В период действия договора 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 производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год по решению Совета МКД.

3.2.15. 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 Управляющая организация 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 (капитальному ремонту). Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.16. 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 персональных данных.

3.2.17. 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.

3.2.18. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Вносить Плату за Содержание, Текущий ремонт, иные услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.3. Использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.4. Выполнять Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в Многоквартирном доме, Правила содержания и эксплуатации жилищного фонда, Правила предоставления коммунальных услуг, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством.

3.3.5. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу.

3.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. Оплачивать вывоз строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.9. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в Помещении.

3.3.10. Проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение с обязательным уведомлением Управляющей организации.

3.3.11. Обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение иных действий, приводящих к его порче, либо порче Общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.12. Нести самостоятельную ответственность за действия лиц, привлеченных Собственником, для выполнения каких-либо работ в своем помещении.

3.3.13. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств,

загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

Немедленно сообщать Управляющей организации обо всех сбоях в работе инженерных систем и оборудования, а также других неисправностях Общего имущества и внутриквартирного оборудования. В необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (тел. 34-50-30).

3.3.15. Представлять Управляющей организации 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.

3.3.16. Предоставлять Управляющей организации сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды);
- 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, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;
- о смене Собственника с приложением документов, подтверждающих отчуждение помещения (копии документов, подтверждающих переход права собственности другому лицу).

Данные сведения предоставляются в Управляющую организацию в течение **пяти** рабочих дней с момента наступления указанных событий.

3.3.17. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.18. Вносить плату за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям - за соответствующий вид коммунальной услуги, потребляемой в жилых и (или) нежилых помещениях в многоквартирном доме.

3.3.19. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.20. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, 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.

3.3.21. Рассмотреть представленный Управляющей организацией отчет о выполнении Договора в течение **одного** месяца с даты его представления Собственнику.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом Многоквартирного дома в соответствии с гражданским и жилищным законодательством.

3.4.2. Вселять в установленном законодательством Российской Федерации порядке в занимаемое жилое помещение иных лиц, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов, сдавать жилое помещение в поднаем, осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.3. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг

по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежеквартального и ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.6. Оплачивать оказанные управляющей организации услуги с учетом льгот, предоставленных действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Требовать в установленном порядке и в соответствии с действующими на территории города Омска нормативными актами перерасчета платежей за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя их нормативов потребления, при временном отсутствии Собственника в Порядке, утвержденном Правительством РФ.

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

3.4.9. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.10. Осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы.

3.4.11. В случае неотложной необходимости обращаться в Управляющую организацию с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом коммунальных услуг.

3.4.12. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

3.4.13. Самостоятельно заключать договоры на поставку услуг электро-, водо-, тепло- и газоснабжения.

3.4.14. Не утверждать письменный отчет Управляющей организации при отсутствии документов, подтверждающих факт исполнения договорных обязательств.

3.4.15. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.16. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность.

3.4.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1 Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, а также иного Общего имущества, производить работы по ремонту, переустройству и перепланировке помещения без согласования с Управляющей организацией.

3.5.2 Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.3 Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

3.5.4 Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход приборов учета.

3.5.5 Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.5.6 Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, с мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также бытовые приборы, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.7 Самовольно (без согласования с Управляющей организацией) устанавливать на внешние стены встроенные вентиляторы, кондиционеры или на балконы радио- и телевизионные антенны

3.5.8 Совершать действия (бездействие), способные повлечь отключение

многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.5.9 Осуществлять монтаж и демонтаж общих приборов учета ресурсов, самовольно нарушать пломбы на приборах учета, осуществлять иные действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.5.10 Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.5.11 Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

3.5.12 Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

3.5.13 Передавать полномочия, указанные в п.2.2.1 — 2.5 Договора, иным лицам в период действия настоящего Договора без письменного согласия на то Управляющей организации.

4. Порядок расчетов

4.1 . Цена договора определяется как сумма платы за помещения, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вывоз твердых бытовых отходов, вывоз крупногабаритного мусора, содержание придомовой территории, оплату коммунальных ресурсов на содержание общедомового имущества.

Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт 1 м.кв. жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых помещений.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

4.3. В случае, если Собственники не установили размер платы за содержание и ремонт помещения в порядке, установленном п.4.2, настоящего Договора, ст.45-48 ЖК РФ, он определяется в соответствии с тарифами на оплату жилья установленными органами местного самоуправления в городе Омске.

4.4. Плата за услуги по управлению Управляющей организации составляет не более 20 % от установленной Собственникам оплаты за содержание и ремонт общего имущества.

4.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества приведен в приложении № 4.

4.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, вносится собственником **ежемесячно до десятого числа месяца**, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе, представленным Управляющей организацией.

4.8. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в Договоре, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.9. Неиспользование собственниками, и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за управление, содержание и ремонт помещения.

4.10. Управляющая организация проводит начисление за жилищные и иные услуги с учетом предоставленных уполномоченным представителем сведений о фактическом проживании

потребителей в жилом помещении.

4.11. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества нанимателям и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, возмещает недостающую сумму из собственных средств.

4.12. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за данные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.13. Оплата жилого помещения, вносимая в пользу Управляющей организации либо привлеченных ею лиц, осуществляющих деятельность по содержанию и обслуживанию, устанавливается только относительно общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4.15. Оплата коммунальных услуг за содержание жилых помещений производится собственниками многоквартирного дома самостоятельно путем внесения денежных средств непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

4.16. Оплата коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме, входит в состав платы за содержание общего имущества, определяется с учетом показаний общедомовых приборов учета и отражается Управляющей организацией в единой квитанции отдельными строками.

4.17. Капитальный и текущий ремонты общего имущества в Многоквартирном доме проводятся за счет средств Собственников, аккумулированных на специальном счете, открытом Региональным оператором.

4.18. Работы по капитальному и/или текущему ремонту проводятся по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на текущий и/или капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала такого ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального и/или текущего ремонтов, если иное не предусмотрено действующим законодательством, либо на основании решения лица, уполномоченного на то Собственниками.

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

4.20. 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.

4.21. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия договора управления и подлежит актуализации один раз в год. Информацию об изменении оплаты Собственники получают на обратной стороне счета-квитанции на оплату. Место внесения платежей указано в платежном документе.

5. Ответственность Сторон.

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения договора.

5.4. Управляющая организация не несет ответственность за ухудшение качества коммунальных услуг, возникшее по вине ресурсоснабжающей организации.

5.5. Не являются виновными действия Управляющей организации в случае исполнения решения общего собрания "Собственников".

5.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.7. В случае истечение нормативного срока эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома и отказа Собственников на финансирование проведения его ремонта или замены Управляющая организация не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту такого общего имущества.

5.8. Собственники несут ответственность за причинение вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

5.9. Собственники несут самостоятельную ответственность за несоблюдение п.3.5, настоящего Договора, Правил пожарной безопасности, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных установленных норм.

5.10. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

5.11. Собственники несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организацией в случае проживания в жилых помещениях лиц, незарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищные услуги.

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с 01.01.2018 года.

6.2. Настоящий договор заключается сроком на 12 месяцев.

6.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

7. Условия и порядок расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством, действующим на территории Российской Федерации.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору (пункт 3.2.7. настоящего Договора).

7.3. **По взаимному соглашению Сторон** в любое время на условиях, указанных в таком соглашении.

7.4. **В случае ликвидации Управляющей организации.**

7.5. **В связи с окончанием срока действия Договора** и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.6. **По обстоятельствам непреодолимой силы**, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.7. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового любому собственнику или нотариусу на хранение.

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

8. Прочие условия

8.1. С момента подписания настоящего Договора уполномоченными Сторонами лицами, полномочия, указанные в п.2.2. Договора считаются переданными Управляющей организации.

8.2. Стороны договора установили, что обязательства, принятые Сторонами по настоящему Договору, распространяются на всех собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений (в порядке п.5 ст.46 ЖК РФ), в том числе и на тех, кто не подписал договор управления многоквартирным домом.

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

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

8.5. Условия данного договора является обязательным для исполнения всеми Собственниками Многоквартирного дома

8.6. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя Собственников (по умолчанию – председателя совета дома), второй - у Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику.

8.7. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

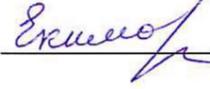
- Приложение № 1 - Список «Собственников», подписавших договор.
- Приложение № 2 - Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности.
- Приложение № 3 - Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.
- Приложение № 4 - Размер платы за содержание и ремонт общего имущества.
- Приложение № 5 - Форма акта выполнения заранее не учтенных работ.
- Приложение № 6 - Образец (форма) акта приема-сдачи выполненных работ по управлению, содержанию и обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома

8.8. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

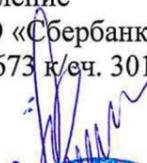
Собственники:

Представитель Собственников -
председатель совета
многоквартирного дома 276,
пр. Менделеева, г. Омск,
644090

 Л.Д. Екимова

«Управляющая организация»:

ООО «УК «Солнечный город»
адрес: 644080, г. Омск, ул. 4-я Поселковая, д. 26
ИНН/КПП 5501249083/550101001
ОГРН/11355430118390
р/сч. 40702810545000092188
Омское отделение
№ 8634 ПАО «Сбербанк России»
БИК 045209673 к/сч. 30101810900000000673

Директор  В.И. Меняйло



Условия настоящего договора установлены общим собранием "Собственников" жилого дома № 276 по пр. Менделеева, г. Омск (протокол № 2/2017 от 14.10.2017г, протокол № 3/2017 от 23.12.2017г).

Уполномоченным представителем в целях исполнения данного договора с правом подписания договора и дополнительных соглашений к нему, избрана **Екимова Любовь Дмитриевна**

Председатель собрания

 И.А. Дорожко