

Договор № _____
управления многоквартирным домом
по ул. _____

г.Омск

« ____ » _____ 2019 года

Собственники помещений в многоквартирном доме № _____ по ул. _____ в городе Омске, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений (протокол № _____ от « ____ » _____ 2019г.), именуемые далее - «Собственники», с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Ресурс», именуемое далее - «Управляющая организация», в лице директора Новокрещеновой Ольги Борисовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе далее именуемые «стороны», заключили настоящий договор (далее – договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. На основании решения Общего собрания Собственников Собственники передают, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом в целях:

- оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме;
- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Собственниками;
- обеспечения реализации решения вопросов пользования общим имуществом Собственников на основании полученного согласия и условиях Собственников в порядке, установленном законодательством;
- обеспечения предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся помещениями в данном доме на основании договорных условий, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

1.2. Условия настоящего договора определены Общим собранием Собственников и являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. Способом управления многоквартирным домом является управление управляющей организацией на условиях, установленных Общим собранием Собственников. Общее собрание Собственников является органом управления данного многоквартирного дома.

1.4. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

1.5. Понятия, используемые в настоящем договоре, определены Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

1.6. В течение 1 месяца со дня подписания настоящего договора, Управляющая организация совместно с собственниками жилья составляет Акт технического состояния общего имущества дома, учитывающий процент технического износа дома. По истечению 1 года, составляется новый Акт, с описанием изменений состояния общего имущества дома за предыдущий период.

2. Предмет договора

2.1. Предметом договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам и другим лицам, пользующимся на законном основании помещениями в этом доме.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, и его текущее техническое состояние приведены в приложении № 1 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью договора.

2.3. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом приведен в Приложении №2 к договору и является его неотъемлемой частью.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчет стоимости данных услуг (по состоянию на момент заключения настоящего договора) приведен в приложении № 3 к договору, которое является неотъемлемой частью договора, и может быть изменен только по решению Общего собрания Собственников.

2.5. Обеспечение предоставления коммунальных услуг гражданам, пользующимся помещениями на законных основаниях путем заключения от имени собственников помещений в многоквартирном доме и за счет последних договоров с ресурсоснабжающими организациями. К коммунальным услугам относятся: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение (природный газ).

2.6. Собственники помещений предоставляют Управляющей организации право осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начисления платежей), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Собственники предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц и дата рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о зарегистрированных правах на помещения, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации договоров в части начисления платежей.

3. Обязанности Управляющей организации

3.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные Приложением №2 к договору.

3.2. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объеме собранных средств.

3.3. Обеспечить предоставление в помещения дома коммунальных услуг в порядке, определенном действующим законодательством РФ, путем заключения договоров от имени собственников помещений в многоквартирном доме и за счет последних договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.4. Самостоятельно либо с привлечением третьих лиц оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту дома в объемах, сроки и с периодичностью, определенными договором.

3.5. Обеспечивать качественное и своевременное выполнение порученных Собственниками работ (включая организацию выполнения устных и письменных заявок заказчика), нести материальную и иную ответственность за неисполнение или ненадлежащее (включая несвоевременное) исполнение условий договора в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

3.6. Обеспечить надлежащее состояние и функционирование общего имущества многоквартирного дома (конструктивных элементов, систем санитарно-технического, инженерного и иного оборудования). Границы общего имущества в отношении которого Управляющая организация осуществляет управление, содержание и текущий ремонт:

- вентиляционные каналы, системы дымоудаления, пожаротушения, мусоропроводы с мусорокамерами – полностью;
- система отопления – от границ раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг, включая входную задвижку, узел управления, розливы и стояки до сочленения стояка с подводящей к приборам отопления трубой в помещении Собственника на подающей магистрали и от сочленения стояка с отводящей от приборов отопления трубой до границ раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг, включая выходную задвижку, на обратной магистрали при двухтрубной системе отопления, исключая указанные сочленения. Внутриквартирные приборы отопления, с установленным на них оборудованием, не являющимся общим имуществом многоквартирного дома в отношении содержания и ремонта которого заключен настоящий договор, их ремонт и содержание, а при необходимости замена, осуществляются непосредственно собственниками помещения в котором они размещены;

- система горячего водоснабжения – от теплового узла управления, включая теплообменник («бойлер») при его наличии, розлив и стояки, до сочленения стояка с подводящей к санитарно-техническим устройствам трубой в помещении Собственника, исключая указанное сочленение;

- система холодного водоснабжения - от границ раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг, включая входную задвижку, узел управления («рамку»), розливы и стояки до сочленения стояка с подводящей к санитарно-техническим устройствам трубой в помещении Собственника, исключая указанное сочленение;

- система водоотведения – от сочленения стояка с отводящей от санитарно-технических устройств трубой в помещении Собственника (исключая указанное сочленение) до границ раздела ответственности дома с транспортировщиком стоков;

- система электроснабжения – от выходных зажимов прибора учета на общедомовом вводном распределительном шкафу (либо иной границе раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг), включая общедомовые сети полностью и сети, питающие электроприемники в помещениях Собственников, до входных зажимов прибора учета электрической энергии в помещении Собственника

- система газоснабжения - от границ раздела дома с поставщиком услуг, включая стояки, ответвления от стояков до первого запорного устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.

3.7. Вести учет выполненных работ по содержанию и текущему ремонту дома. Предоставлять Собственникам не чаще одного раза в квартал письменную, по форме установленной Приложением №5 к договору, и по их требованию устную информацию, связанную с вопросами содержания и ремонта дома и их стоимости, а также сведения о размере полученной Управляющей организацией платы и долгах (в целом по дому и по помещениям).

В срок до 15 числа следующего месяца предоставлять Собственникам в лице Председателя совета многоквартирного дома Акт выполненных работ по договору и их стоимости (далее – Акт) за прошедший месяц, формы установленной Приложением №6 к договору, который должен быть рассмотрен Председателем совета многоквартирного дома в течение трех суток с момента получения и подписан либо представлены письменные возражения по конкретным пунктам с указанием конкретных спорных сумм. После подписания Акта сторонами один его экземпляр остается у Председателя совета многоквартирного дома (который обязан по просьбе любого из собственников помещений разрешить последнему изготовить копию такого Акта), другой у Управляющей организации и является доказательством выполнения Управляющей организацией работ по договору за соответствующий период.

3.8. Вести по установленной законодательством и договором форме учет выполнения работ по договору, статистическую, финансовую и хозяйственно-бухгалтерскую документацию. Осуществить ведение единого финансового лицевого счета на многоквартирный дом и индивидуальных финансовых лицевого счетов собственника (иного владельца) каждого помещения с раздельным учетом поступивших средств и расходов на содержание и ремонт дома.

3.9. Производить в утвержденные нормативными документами сроки осмотры элементов зданий и инженерных сетей, а также не реже одного раза в неделю проверку санитарного и технического состояния дома. Обеспечивать оперативное устранение аварий и предаварийных ситуаций на системах санитарно-технического, механического, электрического и иного оборудования дома в части общего имущества собственников помещений в доме, локализацию аварийных ситуаций в доме (помещении) с прибытием аварийной бригады не позднее, чем в течение 30 минут (в ночное время – с 22 часов до 6 часов – в течение одного часа) после сообщения об аварии (предаварийной ситуации) в диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.10. Участвовать в осуществляемых Собственниками проверках качества выполненных Управляющей организацией работ. По собственной инициативе или по письменному обращению Собственников в течение пяти суток после указанного обращения составлять акты либо участвовать в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного либо несвоевременного предоставления коммунальных услуг и(или) выполнения работ по содержанию и ремонту дома в объеме требований договора, а равно актов о причинении имуществу пользователя помещения ущерба вследствие залива помещения, аварий на инженерных сетях (в том числе вне границ ответственности Управляющей организации) с указанием конкретных фактических объемов повреждений. Акт составляется не менее, чем в двух экземплярах, один из которых передается Собственнику.

3.11. Осуществлять начисление и сбор платежей по договору, не позднее 20 числа текущего месяца предоставлять Собственникам по указанному в договоре адресу платежные документы для оплаты работ Управляющей организации.

3.12. Информировать Собственников письменно путем распространения информации на информационных досках либо на платежных документах либо по почтовым ящикам об изменении размеров платы за содержание и ремонт дома не позднее, чем за тридцать 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 Управляющей организацией в более сжатые сроки и возлагается на Председателя совета многоквартирного дома).

- 3.13. В определенные правовыми актами и договором сроки уведомлять Собственников о предстоящих отключениях, испытаниях инженерных сетей, изменениях в графиках, сроках, качестве подаваемых через обслуживаемые Управляющей организацией сети коммунальных услуг, изменениях порядка и условий содержания и (или) ремонта дома путем размещения информации на информационных досках.
- 3.14. Совместно с Председателем совета многоквартирного дома произвести инвентаризацию имеющейся у Управляющей организации документации на дом, принять возможные меры к истребованию и оформлению недостающих материалов (с оплатой за счет Собственников), хранить, в установленные законодательством сроки обновлять технический паспорт и иную техническую документацию на дом (включая инженерное и иное оборудование, сети и объекты благоустройства на придомовой территории) и договоры с третьими лицами, связанные с содержанием и ремонтом дома. По требованию Собственников изготавливать за дополнительную плату и заверять печатью Управляющей организации копии указанной документации. При расторжении договора по инициативе любой из сторон не позднее, чем за один месяц до прекращения действия договора, без дополнительной оплаты передать Председателю совета многоквартирного дома всю имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и копии иной, оговоренной сторонами, документации, связанной с состоянием дома.
- 3.15. В случае включения расходов по проведению инвентаризации в плату за работы Управляющей организации обеспечивать проведение плановой (внеплановой) инвентаризации дома.
- 3.16. За дополнительную плату осуществлять дополнительные работы, не указанные в договоре (далее - платные услуги), включая приобретение по заявкам Собственников за дополнительную плату необходимых деталей и иных материалов, необходимых при выполнении платных услуг.
- 3.17. В письменной форме согласовать с Председателем совета многоквартирного дома перечень, стоимость, содержание и порядок оплаты и проведения, предлагаемых Управляющей организацией, работ по ремонту общего имущества.
- 3.19. Не отключать полностью дом от подачи любого из указанных выше ресурсов без письменного согласования с Собственниками, кроме аварийных случаев. Отключение стояков при проведении ремонтных работ Собственниками помещений производится Управляющей организацией только после получения письменного заявления соответствующего Собственника с согласованием даты и срока отключения, при этом бремя уведомления других Собственников помещений лежит на инициаторе отключения стояка.
- 3.20. Осуществлять паспортно-регистрационный учет собственников и других пользователей помещений. Организовать работу по выдаче пользователям помещений справок, копий актов и иных документов в пределах полномочий Управляющей организации.
- 3.21. Осуществлять прием, регистрацию и рассмотрение обращений Собственников и личный прием Собственников в порядке, определенном федеральным и областным законодательством для органов государственной власти и местного самоуправления. Претензии и иные жалобы Собственников на действия (бездействие) Управляющей организации подлежат рассмотрению по существу, если они получены (зарегистрированы) Управляющей организацией в месячный срок с момента, когда Собственник узнал или должен был узнать о нарушении его прав, кроме случаев, когда правовыми актами определен иной срок. Претензии (жалобы), поступившие после этого срока, рассмотрению не подлежат.
- 3.22. Управляющая организация (без проведения дополнительного общего собрания собственников) обязана заключать договоры о пользовании общим имуществом дома для размещения на кровле, наружных стенах, в подъездах, на придомовой территории и в(на) других объектах общей собственности собственников помещений в доме рекламоносителей, информационных вывесок, сооружений и сетей связи и информатики, сдаче помещений в доме в аренду (пользование), взимать плату за пользование общим имуществом и подписывать с этой целью любые документы, в т.ч. в уполномоченных органах государственной власти и местного самоуправления, организациях, судах, а там, где обязательно необходимы личные подписи, личное представительство и личная реализация иных полномочий собственников помещений – председателю совета многоквартирного дома без проведения дополнительного общего собрания либо иному уполномоченному общим собранием лицу единолично от имени всех собственников. 80% от фактически полученной за месяц суммы дополнительных доходов от пользования общим имуществом размещаются на финансово-лицевом счете дома и расходуются на текущий ремонт общего имущества, а 20% от указанной суммы являются вознаграждением Управляющей организации и расходуются ею по собственному усмотрению.
- 3.23. Исполнять иные обязанности, предусмотренные для Управляющей организации правовыми актами, нормативно-техническими документами и договором.
- #### 4. Права Управляющей организации
- 4.1. В пределах полномочий, определенных правовыми актами и договором, принимать самостоятельные оперативные решения о порядке, способах, условиях осуществления работ по договору и численности необходимого для этого персонала. Собственники не имеют права вмешиваться в хозяйственную деятельность Управляющей организации. В случае невозможности принятия самостоятельного решения в силу отсутствия соответствующих полномочий в договоре сообщать об этом Собственникам.
- 4.2. Привлекать третьих лиц для выполнения возложенных на Управляющую организацию по договору работ без изменения размера платы для Собственников.
- 4.3. Через своих представителей принимать участие во всех собраниях.
- 4.4. С предварительным предупреждением Собственников в согласованное время осуществлять осмотр находящихся во владении Собственников помещений с целью проверки состояния и работоспособности проходящих через эти помещения общедомовых систем и оборудования (стояков, вентканалов и т.п.), а также проверки соблюдения договора Собственниками. Выдавать Собственникам обязательные для исполнения требования об устранении выявленных нарушений.
- 4.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированных переустройстве общего имущества и перепланировке помещений, а также об использовании их не по назначению.
- 4.6. При аварийных ситуациях приостанавливать подачу в дом либо в некоторые помещения всех или отдельных коммунальных услуг.
- 4.7. Принимать меры по взысканию в установленном действующим законодательством РФ и договором порядке задолженности по оплате работ Управляющей организации по договору.
- 4.8. Предварительно предупредив ограничивать, приостанавливать либо прекращать предоставление услуг и выполнение работ по договору в случае:
- неоплаты услуг Управляющей организации более двух периодов платежей;
 - выявления факта самовольного подключения к внутридомовым инженерным сетям;
 - неоплаты штрафных санкций за нарушение договорных условий.
- 4.9. Заключить договор с соответствующей организацией на организацию начисления, приема и распределения платежей Собственников за жилые помещения, коммунальные и иные услуги, либо осуществлять данные услуги самостоятельно.
- 4.10. 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 информационных стендах.

4.11. Использовать безвозмездно помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ по ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

4.12. Осуществлять иные права, предусмотренные для Управляющей организации действующим законодательством РФ и договором.

5. Обязанности Собственников

5.1. Не позднее 10 числа следующего за расчетным месяца оплачивать работы Управляющей организации в объеме, порядке и на условиях, определенных договором. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, в том числе по оплате коммунальных услуг, потребляемых в местах общего пользования, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

5.2. Обеспечить вывоз строительного мусора при проведении текущего и (или) капитального ремонта находящегося во владении Собственника помещения.

5.3. Своевременно сообщать в диспетчерскую службу Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам услуг в рамках договора, включая аварийные ситуации в занимаемом помещении, в доме или на придомовой территории, а также о лицах, находящихся в черте города Омска (с указанием телефонов и адресов), имеющих доступ в помещение в период отсутствия владельца помещения (либо свои телефоны и адреса почтовой и иной связи в черте города Омска). При выезде из помещения на срок более одних суток перекрывать все вентили на подводящих трубах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, отключать от сети электропотребители (кроме холодильных устройств). В случае несоответствия предоставленных данных либо неосуществления указанных выше действий, и несвоевременного обнаружения (исправления) по этой причине аварийной (предаварийной) ситуации ответственность за убытки Управляющей организации и третьих лиц несет Собственник.

5.4. В письменной форме извещать Управляющую организацию об изменении числа и (или) состава проживающих в помещении лиц (в том числе временно проживающих лиц), а равно сообщать полные реквизиты организации и данные о руководителях использующего помещение юридического лица, в течение пяти суток с момента соответствующего изменения.

5.5. Предоставить Управляющей организации право ограничивать доступ любых лиц, включая собственников помещений в доме (кроме Председателя совета многоквартирного дома), в помещения общего пользования с целью недопущения аварийных ситуаций и хищения оборудования.

5.6. Не препятствовать в допуске работников Управляющей организации в жилые и нежилые помещения дома, в том числе, 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 Управляющей организацией время обеспечить доступ работников Управляющей организации (а равно работников государственных и муниципальных органов контроля и надзора, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло-, электро-, газо-, водоснабжения, водоотведения) в принадлежащее Собственнику помещение, к оборудованию с целью ликвидации аварий, проверки состояния, работоспособности и ремонта проходящих через это помещение общедомовых систем и оборудования (стояков, вентканалов и т.п.), а также контроля за соблюдением договора Собственниками. При этом работник Управляющей организации обязан иметь при себе и по первому требованию представить Собственнику в развернутом виде удостоверение личности.

Пользователи, не обеспечившие выполнение требований настоящего пункта договора, несут материальную и иную ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за убытки, наступившие вследствие невыполнения вышеуказанной обязанности.

5.7. Выполнять Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила технической эксплуатации жилищного фонда, Правила предоставления коммунальных услуг, а также предусмотренные правовыми актами, нормативно-техническими документами и договором санитарно-технические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих данное помещение с названными Правилами и условиями договора.

Поддерживать в чистоте и исправном состоянии находящееся в его владении помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей помещения и (или) санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать в диспетчерскую службу Управляющей организации и (или) в иные аварийные службы.

5.8. Соблюдать права и законные интересы соседей, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, обеспечить вынос бытовых отходов только в специально оборудованные места, не допускать сбрасывания в санитарное устройство предметов, способствующих засору водоотведения.

5.9. Не проникать в технические помещения, в которых находятся общедомовые узлы управления и учета коммунальных услуг, не осуществлять самостоятельно (а равно с участием третьих лиц) включение и отключение любых кранов, задвижек, кнопок и других управляющих устройств на общедомовом оборудовании, не совершать иных действий, приводящих к отключению многоквартирного дома либо его части от сетей подачи коммунальных услуг (кроме аварийных ситуаций). Ответственность за последствия этих действий лежит на Собственнике.

5.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета потребления коммунальных услуг, не совершать действий, связанных с нарушением пломбирования общедомовых приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и схемы учета, а равно демонтажем данных приборов, не присоединяться без письменного разрешения Управляющей организации (а равно с нарушением определенной схемы подключения) к внутридомовым инженерным сетям, не присоединять субабонентов к находящимся в его владении сетям подачи коммунальных услуг, не привлекать к работам на инженерных сетях в принадлежащем Собственнику помещении никаких лиц без предварительного письменного согласования с Управляющей организацией.

- 5.11. 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.
- 5.12. Не осуществлять без предварительного письменного согласования с Управляющей организацией переоборудование (перепланировку и (или) переустройство) находящегося в его владении помещения, общего имущества, внутренних инженерных сетей, включая установку дополнительных секций приборов отопления, запорной и регулирующей арматуры (относительно состояния на момент заключения договора), установку кондиционеров и антенн на внешних стенах и кровлях, не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 5.13. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства, зеленым насаждениям, не допускать загромождения подвалов, чердачных помещений, коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов хозяйственными постройками, предметами мебели либо иными горючими материалами.
- 5.14. Не менее, чем за пять суток, оповещать Управляющую организацию о проведении общих собраний для обеспечения участия представителя в собраниях, по просьбе Управляющей организации предоставлять последней копию протокола общего собрания.
- 5.15. В соответствии с пунктом 4.4 части 2 статьи 44, п. 1 ч. 1 ст. 157.2 ЖК РФ заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о предоставлении коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения)) с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, а также договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами
- 5.16. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 дней следующие сведения:
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность по внесению платы Управляющей организации за жилое помещение и иные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора);
 - о смене Собственника с приложением документов, подтверждающих отчуждение помещения.
- 5.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные для действующим законодательством РФ и договором.

6. Права Собственников

- 6.1. Получать от Управляющей организации своевременные и качественные работы по содержанию и ремонту общего имущества дома и коммунальные услуги в объеме и сроки, установленные договором.
- 6.2. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией работ и оказанием услуг, а также осуществлять приемку работ в согласованных сторонами формах и сроки лично либо через председателя совета многоквартирного дома.
- 6.4. Знакомиться в рабочее время в помещении Управляющей организации с техническим паспортом и иной технической документацией на дом и договорами с третьими лицами, связанными с содержанием и ремонтом дома, за дополнительную плату заказывать копии указанных документов.
- 6.5. Требовать от Управляющей организации перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных и иных услуг (при их расчете исходя из нормативов потребления, без применения приборов учета) в случае временного отсутствия (на срок более пяти суток) одного, нескольких или всех пользователей помещения, находящегося во владении Собственника, при условии своевременного предоставления подлинников подтверждающих отсутствие документов, в порядке, утвержденном Правительством РФ.
- 6.6. При уклонении Управляющей организации составить или подписать акт о повреждении имущества Собственников помещений в доме либо общего имущества вследствие аварийных ситуаций (протечек и т.п.) или действий Управляющей организации (например, при проведении работ) приглашать третьих лиц в лице представителей КТОСа, совета многоквартирного дома для подписания акта. Требовать от исполнителя перерасчета платежей за неоказание либо некачественное оказание услуг и производство работ, предусмотренных правовыми актами и договором, при наличии соответствующего акта и вины Управляющей организации, а равно компенсации стоимости выполненного за свой счет ремонта (иных работ), если выполнение данного ремонта (работ) являлось обязанностью и не было исполнено.
- 6.7. Требовать и получать от Управляющей организации ежегодный письменный отчет о выполненных работах и оказанных услугах и расходовании полученных от Собственников средств в пределах, определенных договором.
- 6.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и договором.

7. Цена договора. Порядок расчетов.

- 7.1. Цена договора определяется как плата за жилое помещение и коммунальные услуги.
- Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:
- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - плату за коммунальные услуги.
- 7.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.
- 7.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается с учетом структуры затрат, установленной Приложением №4 к договору и являющегося неотъемлемой частью договора. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения действует в течение календарного года и ежегодно подлежит пересмотру на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.
- В случае, если Собственники не установили размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на общем собрании, то такая плата устанавливается в размере, определенном на соответствующий год муниципальными правовыми актами города Омска для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда. Заключение дополнительного соглашения сторон о внесении изменений в договор не требуется, Управляющая организация применяет новый размер платы с даты введения в действие соответствующим уполномоченным органом (общим собранием либо органом местного самоуправления).
- В случае, если дополнительное изменение в размер оплаты необходимо внести в течение календарного года, такое изменение может быть осуществлено фактически не ранее, чем через один месяц после принятия соответствующего решения общего собрания.

7.4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение

Плата за коммунальные услуги производится по тарифам, устанавливаемым в порядке, определенном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном законодательством порядке.

7.5. Обязанность по внесению платы возникает у Собственника с даты государственной регистрации имущественного права на помещение в доме (включая данную дату), а для нанимателей и иных пользователей помещений, не являющихся собственниками помещений – с даты регистрации по данному адресу (включая данную дату), и прекращается соответственно с даты государственной регистрации прекращения имущественного права на помещение (прекращения регистрации по данному адресу), исключая указанную дату.

7.6. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества, коммунальные услуги вносятся Собственниками ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежного документа, формы и содержание которого определяет Управляющая компания. Изготовление платежных документов входит в стоимость услуг Управляющей организации, которая вправе размещать на платежных документах дополнительную информацию, в том числе рекламного характера.

7.7. За просрочку платежей по договору Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере, определенном действующим законодательством РФ, по день фактической выплаты всей суммы задолженности.

Управляющая организация принимает в полном объеме предусмотренные действующим законодательством РФ и договором меры к взысканию задолженности в случае просрочки Собственниками оплаты работ по договору, в том числе ограничение, приостановление, прекращение предоставления коммунальных услуг при наличии задолженности по одной коммунальной услуге свыше двух месячных начислений исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

7.8. Неиспользование помещения Собственниками и (или) другими пользователями не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги за этот период. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

7.9. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за данные услуги производится в порядке, утвержденном Правительством РФ.

7.10. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается исключительно в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

7.11. Собственник не имеет права считать работы невыполненными, если им (а в отношении общего имущества – председателем совета многоквартирного дома) подписан Акт или акт приемки работ либо Собственник (председатель совета многоквартирного дома) до конца месяца, в котором представлен Акт (акт приемки работ), уклонился от подписания этого документа.

Акты составляются ежемесячно, а акты по приемке работ также по обращению любой из сторон – по итогам выполнения конкретных работ (установки дверей, ремонту конструктивных элементов здания, завозу песка, восстановлению остекления и т.п.), при этом в случае хищения, порчи (выхода из строя по причине неправильной эксплуатации либо намеренного (неосторожного) повреждения) ранее истечения нормативных сроков использования без наличия вины Управляющей организации, замена либо ремонт имущества осуществляются по письменному обращению Собственника (председателя совета многоквартирного дома) за дополнительную плату.

7.12. Собственники доверяют Управляющей организации (при наличии решения общего собрания) заключать договоры о размещении на кровле, наружных стенах, в подъездах, на придомовой территории и в(на) других объектах общей собственности собственников помещений в доме рекламоносителей, сооружений и сетей связи и информатики, сдаче помещений в доме в аренду (пользование) и подписывать с этой целью любые документы в уполномоченных органах государственной власти и местного самоуправления, организациях, судах, а там, где обязательно необходимы личные подписи, личное представительство и личная реализация иных полномочий собственников помещений – председателю совета многоквартирного дома единолично от имени всех собственников без проведения дополнительного общего собрания. 80% от фактически полученной за месяц суммы дополнительных доходов размещаются на финансово-лицевом счете дома и расходуются по согласованию председателем совета многоквартирного дома на текущий ремонт общего имущества, а 20% от указанной суммы являются вознаграждением Управляющей организации и расходуются им по собственному усмотрению.

7.13. В случае изменения способа управления домом либо прекращения действия договора Управляющая организация производит сверку расчетов по договору, после чего Управляющая организация в течение одного месяца перечисляет вновь избранной Управляющей организации сумму остатка денежных средств, находящихся на финансово-лицевом счете дома на момент прекращения действия договора, а равно Собственники в месячный срок от даты прекращения действия договора оплачивают Управляющей организации по отдельной квитанции средства в случае перерасхода средств на содержание и ремонт дома. Никакие иные расходы, связанные с досрочным прекращением действия договора (помимо расходов, следующих из обязательств, конкретно указанных в договоре) не компенсируются.

7.14. При необходимости выполнения платных услуг Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после полной оплаты этих работ Собственниками в кассу Управляющей организации. В случае если такие работы производятся по договоренности между работником Управляющей организации и Собственником в частном порядке, то ответственность за последствия указанных действий в случае причинения вреда имуществу Собственника и третьих лиц несет Собственник.

8. Ответственность сторон

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

8.2. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если:

- в период действия договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, для которой возникли условия невозможно выполнения обязательств по договору, обязана немедленно уведомить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

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

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

8.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация не несет ответственность за качество услуг по содержанию и текущему ремонту такого имущества. Управляющая организация не несет ответственность за качество услуг по содержанию и текущему ремонту такого имущества в случае отсутствия финансирования Собственниками проведения таких работ.

8.6. Собственники несут самостоятельную ответственность за несоблюдение пп.5.4.,5.7.-5.14. договора и действующего законодательства РФ.

8.7. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого санитарно-технического и электрического оборудования производится за счет Собственника помещения в многоквартирном доме по вине которого произошло такое повреждение.

8.8. Собственники несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организацией в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесении за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

8.9. Управляющая организация не несет ответственности за невыполнение или неполное (несвоевременное) выполнение работ по договору, вызванное неоплатой (несвоевременной оплатой) со стороны Собственников либо иными его неправомерными действиями (включая подтвержденное актом непредоставление доступа в помещение либо к находящемуся в помещении оборудованию).

Управляющая организация вправе не осуществлять никаких действий по выполнению обращений Собственников (включая обращения о выдаче выписок, копий, справок и т.д.), имеющих задолженность по оплате по договору свыше двух месяцев, не составлять акты и не делать перерасчет размера оплаты при задолженности по оплате свыше трех месяцев, до полного погашения указанной задолженности.

9. Условия и порядок расторжения договора.

9.1. Договор заключен на 1 год. Дата начала действия Договора - с даты включения дома в лицензию Управляющей организации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Полномочия, указанные в п.2.1. договора, считаются переданными и Управляющая организация приступает к выполнению условий договора с момента включения дома в лицензию Управляющей организации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

9.2. Изменение и расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.3. Договор может быть расторгнут:

9.3.1. В одностороннем порядке:

- по инициативе Собственников на основании решения общего собрания собственников в случае систематического невыполнения Управляющей организацией условий договора;
- по инициативе Управляющей организации, в случае если общее имущество в многоквартирном доме окажется в состоянии непригодном для использования по прямому назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- в результате действия непреодолимой силы, т.е. чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельствам при данных условиях.

9.3.2. При ликвидации Управляющей организации.

9.3.4. По взаимному соглашению сторон.

9.3.5. По решению суда.

9.4. Сторона по инициативе которой расторгается договор обязана предупредить другую сторону не менее чем за два месяца до его расторжения.

9.5. Если ни одна из сторон за два месяца до окончания срока действия договора письменно не заявит о его прекращении, договор считается автоматически продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.6. Стороны обязаны завершить все финансовые расчеты в течение одного месяца до момента расторжения договора.

10. Порядок осуществления контроля по договору.

10.1. Контроль Собственников за деятельностью Управляющей организации включает в себя:

10.1.1. Представление Управляющей организацией Собственникам актов о состоянии переданного в управление общего имущества.

10.1.2. Контроль за целевым использованием Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от Собственников.

10.1.3. Представление Управляющей организацией финансово обоснованного ежеквартального отчета о выполнении работ и услуг по договору.

10.1.4. Представление Управляющей организацией ежегодного отчета о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

10.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организацией по настоящему договору осуществляется Собственниками самостоятельно и (или) председателем совета многоквартирного дома.

10.3. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:

10.3.1. Своевременное осуществление платежей по налогам и сборам, договорам с подрядными организациями.

10.3.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

10.3.3. Осуществление Управляющей организацией контроля за качеством и объемом предоставляемых жилищно-коммунальных услуг посредством составления соответствующих актов.

10.3.4. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.

10.3.5. Своевременность и регулярность предоставляемых Собственникам планов, отчетов, в т.ч. о поступлении и расходовании денежных средств, актов и другой информации о состоянии и содержании переданного в управление дома.

10.4. Планы текущего ремонта на предстоящий год и отчет о выполнении работ за прошедший год утверждается на общем собрании собственников либо председателем совета многоквартирного дома.

11. Заключительные положения.

11.1. Стороны договора установили, что обязательства, принятые сторонами по договору, распространяются на всех Собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей помещений (в порядке ст.46 ЖК РФ), в том числе и на тех, кто не подписал договор. Однако Собственники, в том числе вновь вступившие в право собственности сохраняют право подписания договора в течение всего периода его действия.

11.2. Все споры разрешаются сторонами, подписавшими договор, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

11.3. Изменение, дополнение или расторжение договора возможно в определенных законодательством и договором случаях и порядке. Любые изменения и дополнения в текст договора вносятся только в письменной форме путем оформления «дополнения к договору». Дополнение к договору с момента подписания сторонами становится неотъемлемой частью договора и действует с момента подписания сторонами дополнения к договору, если только в самом дополнении к договору не указан иной срок. Никакие устные и письменные договоренности сторон не имеют силы, если не подписано соответствующее дополнение к договору. В соответствии с требованиями ч.1 ст.452 ГК РФ, подписания дополнения к договору не требуется в случаях изменения совета многоквартирного дома, количественного изменения цены договора либо платы за содержание и ремонт дома (основанием служит протокол соответствующего собрания), изменения руководителя Управляющей организации, состава Собственников в доме, адресов и других реквизитов сторон (основанием служит соответствующее письменное уведомление другой стороны о таком факте).

11.4. Договором не регулируются плата за наем жилого помещения, осуществление капитального ремонта дома, а также иных работ и услуг (кроме перечисленных в договоре), в частности, пользования коллективными и индивидуальными спутниковыми телевизионными антеннами, проводной радиоточкой, телефонной связью всех видов, сетью «Интернет», установки и обслуживания системы домофонной связи и автоматических замков подъездных дверей, установки приборов учета коммунальных ресурсов.

11.5. Договор составлен в простой письменной форме на 13 страницах печатного текста в двух экземплярах, по одному для каждой подписавшей договор стороны, оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Приложения являются неотъемлемой частью договора.

Приложение №:

1. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление.
2. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.
3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
4. Структура платы за содержание и ремонт общего имущества.
5. Отчет о выполнении работ по договору за квартал/год.
6. Акт выполненных работ по договору.

Приложение №1.

СОСТАВ

общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление

1. Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир (нежилых помещений, кроме общедоступных технических помещений) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Границы общего имущества в отношении которого Управляющая организация осуществляет управление, содержание и текущий ремонт:

- вентиляционные каналы, системы дымоудаления, пожаротушения, мусоропроводы с мусорокамерами – полностью;
- система отопления – от границ раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг, включая входную задвижку, узел управления, розливы и стояки до сочленения стояка с подводящей к приборам отопления трубой в помещении Собственника на подающей магистрали и от сочленения стояка с отводящей от приборов отопления трубой до границ раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг, включая выходную задвижку, на обратной магистрали при двухтрубной системе отопления, исключая указанные сочленения. Внутриквартирные приборы отопления, с установленным на них оборудованием, не являются общим имуществом многоквартирного дома в отношении содержания и ремонта которого заключен настоящий договор, их ремонт и содержание, а при необходимости замена, осуществляются непосредственно собственниками помещения в котором они размещены;

- система горячего водоснабжения – от теплового узла управления, включая теплообменник («бойлер») при его наличии, розлив и стояки, до сочленения стояка с подводящей к санитарно-техническим устройствам трубой в помещении Собственника, исключая указанное сочленение;

- система холодного водоснабжения - от границ раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг, включая входную задвижку, узел управления («рамку»), розливы и стояки до сочленения стояка с подводящей к санитарно-техническим устройствам трубой в помещении Собственника, исключая указанное сочленение;

- система водоотведения – от сочленения стояка с отводящей от санитарно-технических устройств трубой в помещении Собственника (исключая указанное сочленение) до границ раздела ответственности дома с транспортировщиком стоков;

- система электроснабжения – от выходных зажимов прибора учета на общедомовом вводном распределительном шкафу (либо иной границе раздела ответственности дома с поставщиком (транспортировщиком) услуг), включая общедомовые сети полностью и сети, питающие электроприемники в помещениях Собственников, до входных зажимов прибора учета электрической энергии в помещении Собственника

- система газоснабжения - от границ раздела дома с поставщиком услуг, включая стояки, ответвления от стояков до первого запорного устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.

2. Крыши, фундамент, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома.

3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

4. Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства (границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются уполномоченными законодательством органами в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности).

5. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном в п.4 приложения №1 земельном участке.

Приложение №2.

Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.

Перечень работ связанных с эксплуатацией многоквартирного дома:

1. составление дефектных ведомостей и другой технической документации, необходимой для выполнения работ по обслуживанию, ремонтам, модернизации отдельных объектов (частей) имущества.

2. разработка планов содержания и ремонта имущества.
3. разработка годовых планов текущих работ по содержанию общего имущества.
4. разработка годовых планов и графиков ремонтов и замен.
5. технико – экономическая оценка различных вариантов (способов) осуществления работ.
6. оценка потребности в финансовых ресурсах для осуществления планов содержания имущества.
7. разработка годового бюджета дома.
8. расчет размеров обязательных платежей собственников имущества на покрытие расходов по содержанию имущества.
9. организация начисления и сбора платежей собственников помещений.
10. обеспечение поступления просроченных платежей и задолженностей.
11. финансовые отчеты перед собственниками имущества.
12. ведение бухгалтерии и отчетности.
13. разработка предложений по использованию общего имущества дома для получения дополнительных доходов.
14. управление персоналом:
 - а) обоснование потребности в административном и производственном персонале;
 - б) подбор квалифицированных кадров, наем и увольнение персонала;
 - в) утверждение трудового распорядка, положения об оплате труда и премирования работников;
 - г) разработка должностных обязанностей и служебных инструкций;
 - д) выдача и контроль выполнения наряд-заданий.
15. взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными инспекциями, финансовыми организациями и др.
16. выполнение функций заказчика на работы по обслуживанию и ремонту:
 - а) поиск подрядчиков для выполнения работ по обслуживанию и ремонту;
 - б) разработка договоров с подрядчиками на выполнение работ (оказание услуг);
 - в) заключение договоров подряда и контроль по их исполнению, оценка качества и объема выполненных работ.
17. обеспечение безопасного проживания в доме и сохранности общего имущества:
 - а) осуществление мероприятий по сохранности имущества и предотвращению доступа посторонних лиц, антивандалных мероприятий;
 - б) контроль соблюдения норм и правил проживания и пользования помещениями, общим имуществом и придомовым земельным участком;
 - в) контроль соблюдения правил перепланировки и переоборудования помещений.
18. взаимодействие с собственниками, нанимателями, арендаторами:
 - а) ведение обновляемых списков собственников, нанимателей и арендаторов помещений;
 - б) заключение договоров с собственниками помещений;
 - в) обеспечение собственников, нанимателей, арендаторов помещений информацией, связанной с содержанием МКД;
 - г) прием обращений, предложений, жалоб, претензий и работа с ними (устные разъяснения и письменные ответы);
 - д) помощь в подготовке общих собраний собственников помещений;
 - е) отчетность перед собственниками по выполнению договорных обязательств.
19. ведение делопроизводства и архивное хранение документов.
20. представление в судах по искам к собственникам, нанимателям, арендаторам помещений.
21. организация и контроль за выполнением капитального ремонта.
22. организация регистрационного учета граждан.
23. обеспечение приема и выполнения обращений населения.

Организация работ по предоставлению коммунальных услуг:

1. заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов.
2. взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями по предоставлению коммунальных ресурсов.
3. контроль качества и объема поставляемых коммунальных ресурсов.
4. обеспечение соответствия оплаты фактическому количеству и качеству ресурсов и услуг (оформление актов о перерывах в поставке, несоответствии качества коммунальных ресурсов)
5. учет потребителей коммунальных услуг.
6. информирование о плановых перерывах в предоставлении коммунальных услуг и производимых ремонтных работах

Приложение №3.

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

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

(работы выполняются только в отношении общего имущества собственников; в помещениях, принадлежащих собственникам, работы выполняются собственниками и иными пользователями указанных помещений самостоятельно либо с привлечением подрядчиков, вне рамок договора за отдельную плату)

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений
 - 1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений).
 - 1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры).
 - 1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки).
 - 1.4. Прочистка канализационного лежачка.
 - 1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек с восстановлением их работоспособности.

1.6. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов с восстановлением заземления и изоляции.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период

- 2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- 2.2. Консервация системы центрального отопления.
- 2.3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период

- 3.1. Утепление оконных проемов.
- 3.2. Замена разбитых стекол окон.
- 3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, тамбурах.
- 3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 3.5. Проверка исправности и ремонт слуховых окон и жалюзи.
- 3.6. Мелкий ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- 3.8. Ремонт либо замена неисправных дверей вспомогательных помещений.
- 3.9. Проверка состояния продухов в цоколе.
- 3.10. Мелкий ремонт и укрепление входных дверей.
- 3.11. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

4. Прочие работы, выполняемые по мере необходимости

- 4.1. Регулировка и наладка системы центрального отопления.
- 4.2. Регулировка и наладка системы вентиляции.
- 4.3. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями (при наличии письменного поручения заказчика с включением стоимости работ в тариф).
- 4.4. Удаление с крыш снега и наледи.
- 4.5. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 4.6. Уборка и очистка придомовой территории.
- 4.7. Содержание и ремонт мест складирования отходов, вывоз бытового мусора.
- 4.8. Хранение и ведение технической, финансовой и иной установленной законодательством документации по многоквартирному дому.
- 4.9. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию (техническому обслуживанию) и ремонту дома с подрядными организациями (лифтовое обслуживание, вывоз твердых бытовых отходов, обслуживание внутренних газопроводов и т.д.), осуществление контроля за качеством выполнения работ.
- 4.10. Подготовка предложений собственникам о проведении всех видов ремонта дома
- 4.11. Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений в доме, подготовка дома к сезонной эксплуатации.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ДОМА

(работы выполняются только в отношении общего имущества собственников по решению общего собрания; в помещениях, принадлежащих собственникам, работы выполняются собственниками и иными пользователями указанных помещений самостоятельно либо с привлечением подрядчиков, вне рамок договора за отдельную плату)

1. Фундамент

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, ремонт и замена участков водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Лестницы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

8. Внутренняя отделка

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

9. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением электроплит и других внутриквартирных устройств и приборов.

12. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

13. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Примечание. Все работы оплачиваются по ценам исполнителя без увеличения общего размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. По письменному согласованию сторон при наличии средств на лицевом счете дома могут проводиться замена и восстановление элементов и частей элементов специальных общедомовых технических устройств (видеокамеры и т.п.), выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда, а равно и иные работы, не указанные в перечне.

Приложение №4.

Структура платы за содержание и ремонт общего имущества.

Наименование работ	Периодичность	Стоимость на 1 кв.м.(рублей в месяц) с
Размер платы, в том числе		
управление многоквартирным домом		
организация работ по содержанию и ремонту общего имущества	постоянно	
организация работ по предост. информации в электронном виде	постоянно	
организация работ по предоставлению коммунальных услуг	постоянно	
содержание общего имущества		
работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, перекрытий и покрытий, балок, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки), в том числе:		
проверка состояния, выявление повреждений	2 раза в год	
очистка кровли от свесов и скалывание сосулек	по мере необходимости	
работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно - технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:		
техническое обслуживание систем вентиляции, водоснабжения, отопления, водоотведения, электрооборудования	постоянно, системы вентиляции - по заявкам	
обслуживание домофонной калитки	постоянно	
работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования	тех.обсл.газопр.-1раз в 3года, тех.обсл.плит -1раз в3года, авар.обсл.- постоянно	
работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:		
уборка помещений, входящих в состав общего имущества	влажная уборка- 1 раз в месяц, подметание - 1 раз в неделю	
дератизация, дезинсекция	1 раз в месяц	
очистка придомой территории (в холодный период года - очистка от снега, льда, наледи, посыпка песком, в теплый период - подметание и уборка придомовой территории от мусора)	3 раза в неделю, 6 раз в неделю, 2 раза в год	
организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп		
работы по обеспечению требований пожарной безопасности (закрытие подвалов, чердаков, продухов)	по необходимости	
обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД, выполнение заявок населения	круглосуточно	
текущий ремонт		

Приложение №5.

Отчет о выполнении работ по договору за квартал/год.

Отчет о доходах и расходах

по содержанию и текущему ремонту на жилом доме _____ за _____ 20__ г.

Полезная площадь дома, кв.м.

Наименование услуг и работ	Размер платы, руб.	
	план	факт
2		
Доходы		
Остат. средств (+), перерасх. средств (-) пред. периода		

	Начисление за содержание и тек. ремонт от населения		
	Фактическое поступление средств от населения		
	в т.ч. на текущий ремонт		
	Начисление прочих доходов (техобслуживание нежилых помещений, рекламоносители, кабели)		
	Дебиторская задолженность по населению		
	Итого поступило доходов		
	Остат. средств (+), перерасх. средств (-) за отчет. периода		
	Статьи затрат		
	Содержание и ремонт жилого помещения, в том числе:		
	управление многоквартирным домом:		
	организация работ по содержанию и ремонту общего имущества		
	Организация работ по предоставлению коммунальных услуг		
	организация работ по предост. информации в электронном виде		
	содержание общего имущества:		
	работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов), в том числе:		
	проверка состояния, выявление повреждений		
	очистка кровли от снега и скалывание сосулек		
	работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:		
	техническое обслуживание систем вентиляции, водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения, электрооборудования		
	обслуживание домофонной калитки		
	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования		
	работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:		
	уборка помещений, входящих в состав общего имущества		
	дератизация, дезинсекция		
	очистка придомовой территории (в холодный период года – очистка от снега, льда, наледи, посыпка песком, в теплый период года – подметание и уборка придомовой территории от мусора, очистка урн)		
	уборка контейнерных площадок		
	уборка и выкашивание газонов		
	организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп		
	работы по обеспечению требований пожарной безопасности		
	обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения		
	текущий ремонт		

Приложение №6.

АКТ выполненных работ за _____ 20__ года по адресу: ул. _____ д. _____

Мы, нижеподписавшиеся, составили настоящий акт о том, что ООО "УК Ресурс" в соответствии с договором оказания оказаны услуги:

Наименование услуги	Периодичность	Сумма
организация работ по содержанию и ремонту общего имущества	постоянно	
организация работ по предост. информации в электронном виде	постоянно	
Организация работ по предоставлению коммунальных услуг	постоянно	
проверка состояния, выявление повреждений	плановые - 2 раза в год; внеплановые - ежемесячные	
очистка кровли от свесов и скалывание сосулек	по мере необходимости	
работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов	5 раз в неделю	

	техническое обслуживание систем вентиляции, водоснабжения(холодного и горячего), отопления, водоотведения, электрооборудования	постоянно,системы вентиляции - по заявкам	
	обслуживание домофонной калитки	1 раз в месяц	
	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования	тех.обсл.газопр.-1раз в 3года, тех.обсл.плит - 1раз в3года, авар.обсл.- постоянно	
	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифта	постоянно	
	уборка помещений, входящих в состав общего имущества	влажная уборка- 1 раз в месяц, подметание - 1 раз в неделю	
	дератизация , дезинсекция,профилактические осмотры	1 раз в месяц	
	очистка придомой территории (в холодный период года - очистка от снега,льда, наледи, посыпка песком, в теплый период - подметание и уборка придомовой территории от мусора),уборка контейнерных площадок,уборка и выкашивание газонов	3 раза в неделю,6 раз в неделю,2 раза в год	
	работы по обеспечению требований пожарной безопасности(закрытие подвалов , чердаков, продухов)	по необходимости	
	обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД, выполнение заявок населения	круглосуточно	
	Итого по содержанию общего имущества		
	текущий ремонт		
	Всего оказано услуг на сумму		0,00

С объемом и стоимостью выполненных работ и услуг на общую сумму _____
согласны, претензий к качеству выполненных работ и услуг имеется / не имеется (нужное подчеркнуть).

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Собственники»

«Управляющая организация»

(подпись)

(подпись)

Уполномоченное собственниками лицо

(ФИО)

Директор ООО «УК Ресурс»
Новокрещенова О.Б.
Юридический адрес:
644073, г.Омск, ул.4-я Любинская,38, кв.33
Фактический адрес:
644007, г.Омск, ул.Герцена,42
ИНН 5507270050
тел.232629, 233784