ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Омск 07 октября 2022 года

Акционерное общество «Завод сборного железобетона №6», именуемое в дальнейшем **«Заказчик»,** в лице генерального директора Гуринова Юрия Самуиловича, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «УЮТ», именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»,** в лице директора Яготина Андрея Борисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, **совместно именуемые «Стороны»,** заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с п. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 03.10.2022 года №55-36-2858-2022, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска, в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: **Омская область, город Омск, улица Леонида Маслова, дом 1.**

1.2. При выполнении условий 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, а также иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Исполнитель обязуется оказать комплекс услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлению коммунальных услуг (за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса РФ) и прочих дополнительных услуг Заказчику, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, а Заказчик обязуется оплачивать оказываемые услуги и выполняемые работы, в порядке и сроки, установленные настоящим договором

2.2. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме (за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса РФ).

2.3. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: г. Омск, ул. Леонида Маслова, дом 1;
б) год постройки - 2022;
в) этажность – 10 этажей;
г) количество квартир - 137;
д) общая площадь здания – 10238,9 кв. м;
е) общая площадь жилых помещений – 7299,9 кв. м;
ж) площадь помещений общего пользования – 1904,3 кв.м.;
з) кадастровый номер земельного участка – 55:36:140107:2767

2.5. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 2 к

настоящему договору.

2.6. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом указан в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.7. Основными функциями Исполнителя являются:

2.7.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ и должно обеспечивать:

- соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества в многоквартирном доме;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг.

2.7.2. Предоставление коммунальных услуг надлежащего качества Заказчику (за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса РФ);

2.7.3. Ведение лицевых счетов Заказчика по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей;

2.7.4. Вступление в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах Заказчика при соответствующем решении собственников и при согласии Исполнителя;

2.7.5. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по многоквартирному дому.

2.8. Исполнитель в рамках настоящего договора **не осуществляет техническое обслуживание**:

- металлических ограждений, шлагбаумов и других средств, ограничивающих доступ на территорию многоквартирного дома;
- сети «Интернет», других телекоммуникационных сетей, размещенных операторами связи, коллективной антенны, телефонных кабелей, домофонного оборудования и т.д.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий Договор заключается сроком на 3 (три) месяца и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

3.2. По окончании установленного п. 3.1. договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора за 2 месяца до его окончания, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим договором условиях.

3.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно только в следующих случаях:

3.3.1 по соглашению «Сторон»;

3.3.2. Заказчик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. Договор считается досрочно расторгнутым, если Заказчик в установленном порядке принял решение о прекращении договорных отношений и за 1 месяц до его окончания уполномоченное Заказчиком лицо направило Исполнителю уведомление о досрочном расторжении договора с приложением заверенной копии протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документов, подтверждающих факт ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору;

3.3.3. на основании решения суда;

3.3.4. по инициативе Исполнителя, в случае принятия собственниками помещений на общем собрании решения об установлении размера платы с нарушением условий настоящего договора и действующего законодательства.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ИСПОЛНИТЕЛЬ обязуется:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Заказчика в соответствии с целями, указанными в пункте 2.2 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, при условии обеспечения Собственниками соразмерности размера платы за содержание и текущий ремонт жилья объему, видам, периодичности услуг и работ, которые предоставляет и оказывает Исполнитель.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ и оказание услуг, связанных с управлением общим имуществом в многоквартирном доме, в т.ч. содержанием и текущем ремонтом общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Заказчику в соответствии с обязательными требованиями, установленными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу при условии встречного исполнения ресурсоснабжающими организациями своих обязательств по поставке коммунального ресурса, отвечающего параметрам качества, надежности и экологической безопасности (за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса РФ).

4.1.4. Представлять интересы Заказчика, связанные с предметом настоящего договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей и задач настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Заказчика в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

4.1.6.Вести и хранить техническую документацию (базы данных) и иную документацию на многоквартирный дом, в объеме, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.7.Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в многоквартирном доме и принимать соответствующие меры в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.8. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества Заказчика без соответствующих решений по конкретному предложению.

4.1.9. Предоставлять Заказчику информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, в порядке и сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

4.1.10. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.11. Осуществлять открытие и ведение индивидуальных лицевых счетов на каждое жилое и нежилое помещение в многоквартирном доме, вести начисление, сбор и перерасчет платежей Заказчика за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, оказываемые коммунальные и прочие услуги.

4.1.12. Вести учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории.

4.1.13. В случае выполнения непредусмотренных договором работ производить их при условии платы по дополнительному соглашению Сторон.

4.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ вправе:

4.2.1.Самостоятельно определять порядок, способ, очередность и сроки выполнения работ по управлению многоквартирным домом.

4.2.2. Привлекать третьих лиц для производства работ, оказания услуг, предусмотренных и составляющих предмет настоящего договора. Ответственность за действия третьих лиц несет Исполнитель.

4.2.3.Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Заказчика. При этом Заказчик обязан, при предварительном уведомлении Исполнителем, обеспечить доступ в принадлежащие им помещения представителей Исполнителя с целью проверки и контроля последними надлежащего состояния ограждающих несущих и ненесущих конструкций, инженерных коммуникаций, электрического, санитарно-технического и иного оборудования расположенного в данном помещении и фиксации показания индивидуальных приборов учета, закрепленных за помещением, их исправности, наличия и целостности на них пломб, а также с целью контроля над недопущением несогласованных с Исполнителем действий собственников помещений в многоквартирном доме, направленных на переустройство и (или) перепланировку помещения.

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

4.2.5. Требовать от Заказчика оплаты услуг в порядке и ну условиях, установленных настоящим договором. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

4.2.6. Оказывать дополнительные платные услуги и работы Заказчику в соответствии с утвержденным Перечнем работ и услуг.

4.2.7. Готовить к окончанию года с момента начала действия договора (далее к концу каждого года действия договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) 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. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

4.2.8. Принимать участие в собраниях Заказчика.

4.2.9. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников, для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Исполнителем может осуществляться непосредственно, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с управляющей компанией.

4.2.10. **Отказать в выдаче справок и иных документов лицам, имеющим задолженность перед Исполнителем за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту жилья в размере, превышающем 2-х месячные начисления за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту жилья.**

4.2.11. Принимать меры по взысканию с Заказчика задолженности по оплате услуг. При этом Исполнитель вправе обратиться в суд по месту нахождения многоквартирного дома (договорная подсудность).

4.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Исполнителя.

4.3. ЗАКАЗЧИК обязуется:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3.2. Незамедлительно предоставлять Исполнителю сведения:

- о количестве собственников помещений в многоквартирном доме;

- сведения о собственниках помещений в многоквартирном доме, статусе лиц проживающих в помещениях дома, о всех изменениях и перемещениях указанных лиц, а также о всех изменениях, касающихся возникновения, изменения, прекращения прав на помещения в многоквартирном доме.

- о наличии у собственников помещений в многоквартирном доме льгот для расчетов платежей за услуги по договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

4.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей; не производить самовольно перепланировку и/или переустройство жилого/нежилого помещения без соблюдения требований действующего жилищного законодательства.

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника, и их оплаты, без согласования с Исполнителем;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) содержать и поддерживать принадлежащее им помещение, санитарно-техническое и электрическое оборудование внутри помещений в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;

з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 08.00);

е) информировать Исполнителя о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

к) не использовать отсекающие (запорные) устройства (краны), установленные на инженерных сетях в помещении, в промежуточных положениях. Отсекающие (запорные) устройства (краны) надлежит эксплуатировать только в двух положениях – «Открыто» / «Закрыто»;

л) не производить устройство кладовых и других помещений на лестничных площадках и в объеме лестничной клетки.

4.3.4. Обеспечивать доступ сотрудников Исполнителя 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.

4.3.5. При не использовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Исполнителю свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Заказчика при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.3.6. При проведении собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно производить вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

4.3.7. Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.8. Заказчик должен соблюдать следующие правила пользования водопроводом и канализацией:

- запрещено выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- запрещено бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, твердые продукты питания, бытовые отходы, предметы личной гигиены, а также иной мусор и отходы, засоряющие канализацию;
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах; для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- незамедлительно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водоснабжения и канализации.

4.3.9. Соблюдать права и законные интересы других собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора.

4.3.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами РФ, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.

4.ЗАКАЗЧИК имеет право:

4.4.1.В случае неотложной необходимости обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.4.2.Требовать в установленном порядке от Исполнителя перерасчета платежей за услуги по договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.3.Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Омской области и г. Омска применительно к настоящему договору.

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п.5.2. настоящего Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг (за исключением случаев предоставления коммунальных услуг в порядке, предусмотренном статьей 157.2 Жилищного кодекса РФ) и коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания и использования общего имущества в многоквартирном доме. Объем услуг и работ, включенных в цену настоящего Договора, определен в Приложении №2, Приложении №3, которые являются его неотъемлемой частью.

5.2. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества по настоящему Договору определяется на основании решения общего собрания Собственников помещений и может быть установлен только с учетом предложений Исполнителя с обязательным утверждением на общем собрании структуры платы (перечень работ (услуг), периодичность их выполнения и стоимость). Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в многоквартирном доме действует в течение 1 (одного) года с момента его утверждения.

Ежегодно, за один месяц до истечения указанного в настоящем пункте срока, Исполнитель готовит предложения для собственников помещений о стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Если к моменту истечения срока действия размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества соответствующее решение собственников помещений об утверждении размера платы на новый

срок (1 год) отсутствует, либо решение не принято, либо принято без учета предложений Исполнителя и экономического обоснования, размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества по настоящему Договору подлежит индексации **не выше предельного индекса изменения размера платы за содержание и текущий ремонта жилого помещения, установленного Постановлением Администрации г. Омска** на соответствующий год.

Срок действия размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, установленного методом индексирования (в обозначенном выше порядке), не превышает 1 (одного) года с даты индексирования.

5.2.1. Исполнитель и Заказчики обязаны ежегодно пересматривать размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

5.2.2. Исполнитель и Заказчики определили, что при установлении размера платы методом индексирования (в установленном выше порядке) принятие общим собранием собственников помещений дополнительного решения о размере платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества не требуется.

5.2.3. Стороны определили, что на весь срок действия ДУ согласовали условие, устанавливающее порядок (механизм) определения платы, поэтому фактическое изменение размера платы в случаях, установленных договором, не является изменением условия договора о размере платы, а представляет собой исполнение Сторонами данного условия, поэтому внесение соответствующих изменений в договор не требуется.

5.2.4. В случае если до истечения срока своего действия размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, в том числе в результате его индексирования, не обеспечивает содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, Исполнитель организует проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и вносит на его рассмотрение обоснованное предложение по размеру платы.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, установленном федеральным законом.

5.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.6. В выставляемом Исполнителем платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Заказчика по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

5.7. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 6.2. настоящего договора пеней указывается в платежном документе.

5.8. Не использование помещений Заказчиком не является основанием невнесения платы по настоящему договору, а также платы за отопление.

5.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Заказчик не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.11 Услуги (работы), не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5. настоящего Договора, Заказчик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

6.3. При выявлении Исполнитель факта проживания в жилом помещении собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Исполнитель вправе обратиться в суд с иском о взыскании Заказчика реального ущерба.

6.4. При нарушении Заказчиком обязательств, предусмотренных договором, последний несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, в том числе, повлекших за собой порчу общего имущества в многоквартирном доме или порчу имущества других собственников.

6.5. Заказчик несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Ответственность по сделкам, совершенным Исполнителем со сторонними организациями, самостоятельно несет Исполнитель.

6.7. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Заказчика в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора. Все приложения, на которые имеются ссылки в настоящем договоре, оформляются в письменном виде и являются его неотъемлемой частью.

7.2. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Заказчиком в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Исполнителем.

7.4. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Заказчиком в течение одного месяца от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы),

предъявленные по истечении данного срока, Исполнитель не рассматривает.

7.5. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является г. Омск, ул. Омская, д. 136 корп.1, пом. 70П.

7.6. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.

7.7. Изменение любых условий настоящего договора, а также внесение дополнений, осуществляется по соглашению Сторон, если иное не предусмотрено настоящим договором. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами, либо их уполномоченными представителями, в порядке, предусмотренном действующим жилищным и гражданским законодательством РФ.

7.8. Исполнитель в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных Заказчика. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

7.9. Подписанием договора Заказчик выражает согласие на возможность передачи персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним компаниям для автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы Исполнителя и выполнения Исполнителем обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

7.10. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

7.11. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 «Состав общего имущества в многоквартирном доме».

Приложение № 2 «Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

Приложение № 3 «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом».

8.РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Управляющая компания «УЮТ»
644031, г. Омск, ул. Омская, д.136 корп.1, пом. 70П
ИНН/КПП 5506062970/550401001
р/сч 40702810645370100859
в Омском отделении №8634 СБ РФ
кор/сч 30101810000000000673
БИК 045209673

ЗАКАЗЧИК:

АО «Завод сборного железобетона № 6»
644041, г. Омск, ул. 1-я Железнодорожная, д.3

ИНН/КПП 5506035536/550601001
р/счет 40702810623050006208
Филиал «Новосибирский» АО «Альфа-Банк»
к/счет 30101810600000000774
БИК 045004774

9. ПОДПИСИ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Директор

_____ А.Б. Яготин

ЗАКАЗЧИК:

Генеральный директор

_____ Ю.С. Гуринов

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным
жилым домом, расположенным по адресу:
г. Омск, ул. Леонида Маслова, д. 1

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОГО ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ОБСЛУЖИВАНИЕ ПО ДОГОВОРУ

1. В состав общего имущества многоквартирного дома входят:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном многоквартирном доме (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- крыша;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок*, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

*Земельный участок включается в состав общего имущества после постановки его на кадастровый учет. До образования земельного участка и постановки его на государственный кадастровый учет как общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома, который расположен на данном участке, **граница эксплуатационной ответственности по содержанию придомовой территории по настоящему Договору определяется в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 104 Решения Омского городского совета от 25 июля 2007 года №45 «О правилах благоустройства, обеспечения чистоты и порядка на территории города Омска».**

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

6. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным
жилым домом, расположенном по адресу:
г. Омск, ул. Леонида Маслова, д. 1

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Наименование работ и услуг	Периодичность
1.Техническое обслуживание конструктивных элементов здания	
Осмотр кровли с проверкой состояния слуховых окон	по мере необходимости, не реже 2 раза в год
Очистка кровли от мусора с прочисткой ливневой канализации	по мере необходимости, не реже 1 раз в год
Удаление с крыш снега и наледи	по мере необходимости
Очистка чердаков от мусора	по мере необходимости, не реже 1раз в год
Ремонт кровли с заменой покрытия до 1,5 м.кв.	по мере необходимости
Укрепление прямых звеньев водосточных труб	по мере необходимости
Ремонт примыканий до 1 п.м.	по мере необходимости
Закрытие продухов	1 раз в год
Очистка надподъездных козырьков и крыши пристройки от мусора	по мере необходимости, не реже 1 раз в год
Очистка подвала от мусора	1 раз в год
2. Оконные и дверные заполнения	
Установка (снятие) пружин на входные двери	1 раз в год
Смена оконных и дверных приборов (в том числе запирающих устройств дверей и чердачных люков)	по мере необходимости
Замена разбитых стекол	по мере необходимости
Мелкий ремонт дверных заполнений	по мере необходимости
Мелкий ремонт оконных заполнений	по мере необходимости
3.Техническое обслуживание систем водоснабжения (ХВС и ГВС)	
Осмотр системы водоснабжения здания	по мере необходимости, не реже 1 раза в месяц
Снятие показаний водосчетчиков	1 раз в месяц
Плановая ревизия задвижек водоснабжения	1раз в год
Плановая ревизия вентилей водоснабжения	1раз в год
Смена сгонов, муфт и прочей арматуры водоснабжения	по мере необходимости
Ликвидация воздушных пробок в системе водоснабжения	по мере необходимости
Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах	по мере необходимости
Уплотнение сгонов	но не реже 1 раз в год
Ремонт аварийных вентилей водоснабжения, а также устранение мелких неисправностей	по мере необходимости
Замена участков труб до1 п. м.	по мере необходимости
4.Канализация	
Осмотр системы канализации здания	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
Устранение местных засоров канализации	по мере необходимости
Замена участков труб до1 п. м.	по мере необходимости

5.Центральное отопление	
Осмотр системы отопления здания	не менее 2 раз в год
Регулировка элеваторного узла со снятием параметров	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
Снятие параметров элеваторного узла	1 раз в месяц
Плановая ревизия задвижек отопления, промывка системы отопления	1 раз в год
Гидравлические испытания тепловых пунктов и элеваторных узлов	1 раз в год
Плановая ревизия вентилей отопления	1 раз в год
Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	по мере необходимости
Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах отопления	по мере необходимости
Смена сгонов, муфт и прочей арматуры отопления	по мере необходимости
Снятие и установка воздушных кранов и дренажей на трубопроводах отопления	по мере необходимости
Ремонт аварийных вентилей на трубопроводах отопления, а также устранение мелких неисправностей отопления	по мере необходимости
Замена участков труб до 1 п. м.	по мере необходимости
6.Электрооборудование	
Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
Замена ламп, розеток и выключателей внутреннего и наружного освещения на общедомовом имуществе и придомовой территории	по мере необходимости
Мелкий ремонт (замена) электропроводки	по мере необходимости
Замена стенного или потолочного патрона, предохранителей	по мере необходимости
Снятие показаний общедомового счетчика электроэнергии	1 раз в месяц
7.Содержание общедомового газового хозяйства (при наличии)	(согласно договора)
8.Содержание мусоропроводов (при наличии)	
Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
Уборка мусороприемных камер	Ежедневно
Устранение засоров	по мере необходимости
9.Вывоз твердых бытовых отходов	
10.Содержание автоматической противопожарной системы (АППС) (при наличии)	
осмотры системы дымоудаления	1 раз в месяц
очистка наружных поверхностей технических средств, замена или ремонт оборудования отдельных узлов, деталей, линейно-кабельных сооружений и Очистка, притирка, смазка, пайка, регулировка, настройка приборов и проверка их.	по мере необходимости
Проведение замеров и испытаний оборудования.	1 раз в месяц
Очистка, притирка, смазка, пайка, регулировка, настройка приборов и проверка их.	1 раз в год
11.Содержание лифтового хозяйства	
аварийно-техническое обслуживание лифтов	Круглосуточно
подготовка лифтов к техническому освидетельствованию	1 раз в год
планово-предупредительные ремонты лифтов	1 раз в год
проведение работ по смазке, чистке, наладке, регулировке и ремонту лифтового оборудования в целях обеспечения безопасных условий	по мере необходимости

эксплуатации лифтов	
12.Уборка лестничных клеток	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей двух нижних этажей	3 раза в неделю
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей	1 раза в месяц
Мытье окон	2 раз в год
Мытье кабины лифта(при наличии)	Ежедневно
Уборка площадки и очистка металлической решетки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
13. Аварийно-ремонтное обслуживание	
В течение смены - с 17-00 до 8-00, в выходные	Круглосуточно
Устранение неисправностей в системах водоснабжения, канализации и отопления, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование. Замена прокладок водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов	в течение смены
Устранение течи присоединения сантехприборов	в течение смены
Устранение засоров внутренней в течение смены канализации	в течение смены
Устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и др.) дома, жилого помещения	не более 2 часов
14. Дератизация, дезинсекция подвалов и чердаков	по мере необходимости
15.Санитарное содержание придомовой территории	
Летний период	
Подметание территории	6 раз в неделю
Очистка урн от мусора	6 раз в неделю
Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его	2 раза в неделю
Уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю
Покос травы на газонах и уборка скошенной травы (максимальная высо травы 15 см)	по мере необходимости
Покраска МАФ	по мере необходимости
Завоз, с полной заменой песка в детской песочнице	1 раз в летний период
Очистка газонов от опавшей листвы и остатков погибших насаждений	по мере необходимости
Зимний период	
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в 2 суток
Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	по мере необходимости
Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см в дни сильных снегопадов и сдвигание его на газоны	по мере необходимости
Посыпка территории противогололедным материалами или песчаной смесью	По мере необходимости
Скалывание и очистка территорий от уплотненного снега, наледи и льда	по мере необходимости
Очистка от наледи и снега крышек люков колодцев	по мере необходимости
Очистка от снега приямков и входов в подвал	1 раз в неделю
Расчистка канав для стока талых вод	по мере необходимости

Приложение №3
к договору управления многоквартирным
домом, расположенному по адресу:
г. Омск, ул. Леонида Маслова, д. 1

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

-ведение технической и иной, связанной с управлением многоквартирным домом, документации на многоквартирный дом;
-планирование и учет работ по текущему ремонту;
-организация системы технического осмотра и технического обслуживания общего имущества в многоквартирном доме;
-организация и проведение отборов подрядных организаций для выполнения отдельных видов работ по обслуживанию и ремонту жилого фонда;
-разработка, юридическое оформление, проверка на предмет соответствия действующему законодательству и интересам Собственников договоров с ресурсоснабжающими организациями, рассмотрение и составление протоколов разногласий к ним;
-заключение договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества;
-контроль выполнения договорных обязательств, приемка выполненных работ по договорам с подрядными и ресурсоснабжающими организациями;
-осуществление расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями;
-организация аварийно-диспетчерского обслуживания;
-проведение расчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги;
-организация регистрационного учета граждан;
-предоставление Собственникам, иным потребителям информации, касающейся деятельности Управляющей компании, оказания жилищно-коммунальных услуг и т.п.;
-рассмотрение жалоб, заявлений, обращений граждан, принятие мер реагирования, направление ответов;
-контроль соблюдения Собственниками, потребителями жилищно-коммунальных услуг правил пользования жилыми помещениями, правил эксплуатации общего имущества, других норм действующего законодательства и требований договора управления многоквартирным домом в рамках действующего законодательства;
-направление информации в органы социальной защиты населения в целях реализации функции по предоставлению гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, предоставлению иных мер социальной поддержки (в соответствии с условиями договора об информационном обмене);
-осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг;
-подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий;
-подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании Собственников;
-взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;
- информирование пользователей помещений о порядке управления многоквартирным домом, изменениях размеров платы и о других условиях, связанных с управлением многоквартирным домом;
-предоставление информации по порядку расчетов и произведению начислений размеров платы за жилое помещение.