

ДОГОВОР № 01/18

управления многоквартирным домом

г. Омск

« 01 » февраля 2018 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Ф.И.Тютчева, дом №6 в лице Председателя Совета многоквартирного дома Еремеева Андрея Сергеевича, именуемые в дальнейшем «Собственник» либо «Собственники», с одной стороны, действующей на основании Решения общего собрания собственников, оформленное Протоколом № 1 от 16.12.2017г., и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Старгород» в лице Директора Науменко Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые совместно в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий договор является договором с множественностью лиц со стороны «Собственников» и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 «Управляющая организация» по заданию «Собственников» в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Омск, ул.Тютчева, дом №6 оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги «Собственникам» в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления этим домом деятельность, а именно:

2.1.1 Обеспечение пользователей помещений коммунальными услугами, в частности: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение), газоснабжение, в том числе выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и иных необходимых для достижения целей настоящего договора организаций, а также заключение с ними договоров в интересах «Собственников», осуществление надзора и контроля за соблюдением этими организациями условий договора.

2.1.2 Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, а в случае принятия «Собственниками» соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту в порядке и на условиях, определенных дополнительным соглашением к настоящему договору.

2.1.3 Вступление в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом «Собственников» помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах «Собственников» помещений при соответствующем решении «Собственников» и при согласии «Управляющей организации».

2.1.4 Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных и надзорных органах.

2.1.5 Открытие и ведение лицевого счета дома. Начисление, сбор и перерасчет платежей для «Собственников» за содержание, текущий ремонт общего имущества дома.

2.1.6 Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принятие необходимых мер к устранению выявленных нарушений.

2.1.7 Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников», принятие в интересах «Собственников» необходимых мер по возмещению этого ущерба.

2.1.8 Подготовка предложений по проведению дополнительных работ и услуг по управлению домом, расчет расходов на их проведение, созыв в этих целях общего собрания «Собственников», заключение дополнительных соглашений к настоящему договору.

2.1.9 Подготовка экономических расчетов и обоснований по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации и реконструкции общего имущества дома.

2.1.10 Проверка технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.11 Принятие по акту передачи и хранения технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением домом, документов.

2.1.12 Прием и рассмотрение обращений, жалоб «Собственников» на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, на качество предоставляемых

С. И. Ковалев

Науменко Д. Б.

услуг, ведение ежемесячного учета потребления ресурсов (вода, тепло и т.д.) по дому с анализом итогов и динамики изменения показателей.

2.1.13 Открытие и ведение лицевого счета на дом в целом. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.1.14 Открытие и ведение индивидуальных лицевых счетов каждого собственника.

2.1.15 Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Управляющая организация» обязана:

3.1.1 Обеспечить предоставление «Собственникам» и пользователям жилых помещений коммунальных услуг, отвечающим параметра качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г №354; Постановление Правительства РФ от 3.05.2006г №307 либо иными нормативно-правовыми актами, регулирующими эти правоотношения) Своевременно заключать необходимые договоры с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.2 Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества «Собственников» в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда (Постановление Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г №170), а также другими нормативными актами, устанавливающими параметры качества оказания данных услуг в том числе с учетом требований Постановления Правительства РФ от 03.04.2013г №290.

3.1.3 Осуществить открытие лицевого счета на дом, а также ведение индивидуальных лицевых счетов каждого собственника.

3.1.4 Вести финансовый и бухгалтерский учет, в том числе начисление, сбор и перерасчет платежей «Собственников» помещений за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества «Собственников», оказываемые коммунальные и прочие услуги, вести ежемесячный учет поступления и расходования средств на спец.счете дома.

3.1.5 Вести расчеты с «Собственниками» жилых помещений за оказываемые услуги с учетом предоставления и льгот в соответствии с действующим законодательством.

3.1.6 Готовить сметы и техническую документацию по ремонтным и эксплуатационным работам, по другим видам деятельности, предусмотренные настоящим договором.

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

3.1.8 Принимать меры по взысканию задолженности за невнесение платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.9 Обеспечивать учет договоров аренды, соглашений о совладении и прочих хозяйственных договоров в отношении помещений многоквартирного дома.

3.1.10 Осуществлять паспортно-регистрационный учет «Собственников» помещений.

3.1.11 Организовать работу по выдаче «Собственникам» помещения необходимых справок в пределах своих полномочий.

3.1.12 Информировать «Собственников» и пользователей жилых помещений об изменении размера платы за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги, о подрядных организациях, привлекаемых «Управляющей организацией» к выполнению работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных услуг, а так же о других условиях предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

3.1.13 Обеспечивать оперативное прибытие аварийной службы для устранения аварий на системах санитарно-технического, инженерного и иного оборудования дома в сроки, предусмотренные в Приложении 2(приложение2).

3.1.14 Своевременно информировать «Собственников» и пользователей жилых помещений:

- о сроках предстоящего планового отключения на инженерных сетях и сроках их ликвидации.

Информирование осуществляется путем вывешивания объявления в подъездах и на информационных стендах многоквартирного дома и (или) на в сети Интернет на сайте «Управляющей организации».

3.1.15 Принимать меры по устранению снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных услуг, а в случаях, если они произошли по вине «Управляющей организации», то в течение 3 (трех) дней устранить их.

3.1.16 Не допускать при исполнении условий договора использование объектов

многоквартирного дома в каких-либо целях, могущих привести к любому виду ущерба или противоречащих требованиям действующего законодательства.

3.1.17 В случае выполнения непредусмотренных договором работ производить их при условии платы по дополнительному соглашению сторон.

3.1.18 Рассматривать в течение 10 (десяти) рабочих дней заявления «Собственников» и пользователей помещений, касающихся предоставления услуг по содержанию и ремонту помещений и коммунальных услуг, давать по ним ответы, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.1.19 В течение 10 рабочих дней рассматривать обращения «Собственников» и пользователей помещений, связанных с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг, и реконструкцию сантехнического оборудования.

3.1.20 В порядке контроля за выполнением «Управляющей организацией» ее обязательств по настоящему договору предоставлять «Собственникам»

- при наличии соответствующего требования со стороны Совета многоквартирного дома ежеквартальный отчет о выполнении настоящего договора, в том числе отчет о поступлении и расходовании денежных средств на счете дома, о проделанных работах за прошедший отчетный период, в течение 1 месяца с момента окончания отчетного периода (данные требования распространяются на первые три квартала соответствующего календарного года)

- ежегодный отчет о выполнении настоящего договора, в том числе: отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период; стандартный бухгалтерский отчет по форме 2 с расшифровкой всех строк и размещением его на сайте; отчет по фактическим расходам по тарифу по разделам, сформированным в структуре размера платы за содержание и текущий ремонт дома в течение 2 месяцев с момента завершения отчетного года.

3.1.21 Осуществлять информационное взаимодействие с «Собственниками», в том числе по вопросам о режиме работы служб и подразделений «Управляющей компании», контактной информации, список ответственных лиц (сотрудников). Обеспечение режима доступности к информации через сеть Интернет, информационные стенды и другими способами.

3.1.22 Соблюдать режим защиты персональных данных «Собственников» с учетом положений Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006г

3.2 «Управляющая организация» имеет право:

3.2.1.Требовать надлежащего исполнения «Собственниками» своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.2.Самостоятельно привлекать в случае необходимости к выполнению работ по настоящему договору подрядные организации,

3.2.3.Оказывать дополнительные платные услуги «Собственникам» и пользователям помещений в соответствии с дополнительными соглашениями к настоящему договору.

3.2.4.Осуществлять самостоятельный отбор и прием на работу обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению, определенными настоящим договором, а так же в соответствии с трудовым законодательством РФ.

3.2.5.Требовать от «Собственников» оплаты своих услуг в порядке и на условия, установленных настоящим договором. В установленном законом порядке взыскивать сумму неплатежей и пеней за несвоевременную оплату услуг.

3.2.6.Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине «Собственников».

3.2.7.Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное с «Собственниками» время работников «Управляющей организации», а также иных специалистов организации, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, электро-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время суток.

3.2.8.Отказать в выдаче справок, и иных документов, а равно и любых пояснений и разъяснений лицам, имеющим задолженность перед «Управляющей организацией» за содержание жилья и (или) коммунальные услуги в размере 10 000 (десять тысяч) рублей и более.

3.2.9.Предлагать и обеспечивать (в случае выраженного согласия)

С. И. Иванов

«Собственниками» помещений в многоквартирном доме (уполномоченным представителям, Совету многоквартирного дома) участие в сдаче-приемки результатов работ (услуг) подрядных организаций и (или) организаций, оказывающих услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.3 «Собственник(и) обязан(ы):»

3.3.1. Выполнять решения общих собраний «Собственников».

3.3.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничения использования, установленных ЖК РФ.

3.3.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом многоквартирного дома и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями (Постановления Правительства РФ от 21.01.2006г. №25), правила предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г. №354; Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 №307 либо иными нормативно-правовыми актами, регулирующими это правоотношения в части не противоречащей ЖК РФ)

3.3.4. 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, производить за свой счет ремонт внутри собственных помещений, соблюдать права и законные интересы других «Собственников», технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома. «Собственники» помещений должны обеспечивать доступность к общему имуществу (инженерное оборудование) расположенное в помещении (квартира и т.д.) при проведении ежегодных плановых и аварийных осмотров общего имущества. В иных случаях, все риски, связанные с причинением вред имуществу «Собственника», иных «Собственников», третьих лиц, в результате аварийных и иных нештатных ситуаций несет «Собственник», не обеспечивавший доступ к инженерному оборудованию, относящемуся к общему имуществу в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491

3.3.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях «Управляющей организации».

3.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.8. Согласовывать в порядке, установленном «Управляющей организацией», установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

3.3.9. Своевременно вносить плату за содержание, ремонт общего имущества и коммунальные услуги (до 20 числа, следующего за отчетным, месяца).

3.3.10. В случае если помещение «Собственника(ов)» оборудованы приборами учета потребления коммунальных услуг:

- обеспечивать доступ к приборам учета работникам «Управляющей организации» и обслуживающих подрядных организаций, с момента вступления в действие настоящего договора - для опломбирования и снятия первичных показаний, и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям;
- нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;
- вести учет потребляемых коммунальных услуг;
- своевременно (21-25 числа) давать в «Управляющую организацию» информацию о ежемесячном потреблении всех ресурсов (воды, эл. энергии и т.д.) по показаниям квартирных счетчиков;
- в случае непредставления потребителем показаний прибора «Управляющая организация» вправе поступать в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных ПП РФ от 06.05.2011 г. №354;

А. И. Косов
руководитель

- при выходе из строя прибора учета немедленно сообщить «Управляющей организации», а также сделать отметку в платежном и учетном документах;

3.3.11. Извещать «Управляющую организацию»:

- об изменении числа проживающих в течение 10 дней с момента соответствующего изменения, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, прибывших для временного проживания на срок свыше 90 дней;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия «Собственника(ов)» и пользователей помещений, на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящих переустройстве и перепланировке помещений.

3.3.12. Обеспечивать доступ в помещения работникам «Управляющей организации» и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для проведения плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

3.3.13. Переустройство и перепланировку помещений производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.3.14. Не производить без письменного разрешения «Управляющей организации»:

- установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин, не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры;

- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта и не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам;

- нарушение существующей схемы поставки и учета коммунальных услуг.

3.3.15. Нести эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри принадлежащих им помещений

3.4. «Собственник(и) имеют право:

3.4.1. Самостоятельно, без согласования с другими «Собственниками» и «Управляющей организацией» владеть, пользоваться и распоряжаться своими помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными жилищным законодательством.

3.4.2. Принять решение в соответствии с п. 7.1. ст. 155 ЖК РФ о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающие организации.

3.4.3. Предоставлять помещения в пользование, аренду или на ином законном основании физическими и юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

3.4.4. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством.

3.4.5. Обратиться в «Управляющую организацию» для ознакомления со всеми документами, связанными с управлением многоквартирным домом с учетом положения п. 3.2.8. настоящего договора.

3.4.6. Формировать фонды для непредвиденных неотложных работ за счет целевых средств, которые аккумулируются «Управляющей организацией» и учитываются отдельно от средств, поступающих в рамках текущих платежей по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

3.4.7. Требовать надлежащего исполнения «Управляющей организацией» своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.8. Расторгнуть настоящий договор в установленном порядке.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ.

4.1 на момент заключения договора цена включает в себя плату:

- за выполнения работ и (или) оказания услуг по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с Решением общего собрания многоквартирного дома от 16.12.2017г. при этом «Собственниками» учитывалась степень благоустройства многоквартирного дома.

- размер платы отвечает принципу соблюдения баланса интересов «Собственников» и «Управляющей организации».

С. Удовалов

5

- платежи за коммунальные услуги, размер которых определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном в порядке, предусмотренным действующим законодательством.

При изменении тарифов на услуги «Стороны» руководствуются положениями п. 4.6. настоящего договора.

4.2. Оплата производится на основании квитанций, способами, рекомендованными «Управляющей организацией» с учетом интересов и удобства Собственников. Обязанность по внесению платы возникает у «Собственника(ов)» с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме.

4.3. До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

4.4. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний или оплате, учитываются «Управляющей организацией» по мере их выявления, путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности.

4.5. При выходе из строя прибора учета потребления коммунальных услуг оплата производится по утвержденным нормативам, но не ниже среднемесячного фактического потребления данной услуги за предыдущий период (12 месяцев).

4.6. При изменении по решению органов по тарифному регулированию в период действия настоящего договора тарифов за коммунальные услуги - заключения дополнительного соглашения «Сторон» о внесении соответствующих изменений в настоящий договор не требуется. При расчетах за выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества будет применяться плата, установленная соответствующим решением «Собственников» на общем собрании многоквартирного дома. В случае, истечения срока, на который была установлена такая плата, будет действовать предыдущая плата до принятия решения общим собранием «Собственников» помещений многоквартирного дома об установлении новой платы на определенный срок, но не менее, чем на один год.

4.7. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору:

- плата вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем;

- при временном отсутствии «Собственника(ов)» или иных проживающих в помещении 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;

- «Собственник(и)» и пользователи помещений, имеющие право на льготы и субсидии, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот.

4.8. Не использование «Собственником(и)» помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения «Собственников» полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.9. При оплате «Собственником(ми)» и пользователями помещений ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, «Управляющая организация» участвует в расчетах, делает анализ обоснованности объемов потребляемых ресурсов с определением количества их потребления на ОДН, порядок и ведение которых установлен настоящим договором и договорами, заключаемыми «Управляющей организацией» с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

4.10. «Собственник(и)» несут ответственность за своевременность платежей пользователями помещений.

4.11. При принятии «Собственником(ками)» помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме оплата соответствующих работ, утвержденная на общем собрании «Собственников (ов)» помещений в многоквартирном доме, производится со спец.счета дома на капитальный ремонт.

4.12. В случае принятия решения «Собственниками» о внесении платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 7.1., ст. 155 ЖК РФ, «Управляющая организация» не вправе получать оплату за потребленные ресурсы.

С. И. Иванов

[Подпись]

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате действий непреодолимой силы (форс-мажор).

5.3. «Собственник(и)» жилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц «Управляющей организацией» или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед «Управляющей организацией» и третьими лицами.

5.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.5. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает «Стороны» от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор заключается сроком на 3 года и вступает в силу с момента его подписания.

6.2. Если ни одна из сторон за 1 месяц до окончания срока действия договора не заявит в письменном виде о его прекращении, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно:

- по соглашению «Сторон»;
- на основании решения общего собрания «Собственников» помещений в многоквартирном доме «Собственники» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если «Управляющая организация» не выполняет либо ненадлежащим образом выполняет условия настоящего договора (односторонний отказ «Собственников» от исполнения обязательств по настоящему договору может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств «Управляющей организацией» и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, при этом настоящий договор считается досрочно расторгнутым, если «Собственники» в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное «Собственниками» лицо направило «Управляющей организации» уведомление о досрочном расторжении настоящего договора, заверенную копию протокола общего собрания);
- на основании решения суда;
- по инициативе «Управляющей организации», если имеется задолженность «Собственников» перед Управляющей организацией более 51 % от суммы месячного начисления платы за выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества за период не менее шести месяцев.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обстоятельства, которые могли быть приняты или сделаны «Сторонами», будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

С. И. Иванов

[Подпись]

7.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех «Собственников».

7.3. Все дополнения и изменения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора.

7.4. Настоящий договор составлен на 8 листах в двух экземплярах, по одному для каждой «Стороны» договора.

7.6. Споры, возникающие между «Собственником(и)» и «Управляющей организацией» в процессе реализации настоящего договора, решаются по соглашению «Сторон». При не достижении соглашения сторон спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.7. В случае прекращения у «Собственника(ов)» права собственности или иного вещного права на помещение в многоквартирном доме, настоящий договор в отношении прежнего «Собственника(ов)» такого помещения считается прекращенным, за исключением случаев, когда ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

7.8. В части, не урегулированной настоящим договором, «Стороны» руководствуются действующим законодательством.

7.9. Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения:

- технический паспорт на дом 6 по ул.Тютчева- Состав общего имущества многоквартирного дома- (Приложение № 1);
- кадастровый паспорт земельного участка дома 6 ул.Тютчева(Приложение № 2);
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, их периодичность (Приложение №3);
- виды работ по текущему ремонту общего имущества(Приложение №4);
- предельные сроки устранения неисправностей общего имущества (Приложение №5);
- условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (Приложение №6);
- границы раздела ответственности по эксплуатации инженерных сетей (Приложение №7).

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН :

«Управляющая организация»

«Собственник»

ООО «Управляющая компания

«СТАРГОРОД»

ИНН 5501200881

р/с 40702810645000001105 Омского

отделения № 8634 Сбербанка России к/с

30101810900000000673

адрес: 644050 г. Омск ул. Поселковая 1-я,

1В

0484 81338

выдан 27.03.2017

г.Омск, Ф.И.Тютчева,дом.6,кв.16

к/тел:8-960-992-11-11

Директор

(Науменко Д.Б.)

(Еремеев А.С.)



ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ РАЗНОГЛАСИЙ
к договору № 01/18 управления многоквартирным домом от «01» февраля 2018 г.

г. Омск

«12» марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Старгород», в лице директора Наumenко Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Ф.И. Тютчева, дом № 6, в лице Председателя Совета многоквартирного дома Еремеева Андрея Сергеевича, действующего на основании Решения общего собрания собственников, оформленного протоколом № 1 от 016.12.2017 г., именуемые в дальнейшем «Собственник» либо «Собственники», с другой стороны, согласовали разногласия по проекту договора № 01/18 управления многоквартирным домом от «01» февраля 2018 г.

1. Настоящим стороны согласовали разногласия, суть которых заключается в следующем:

Редакция пункта приложения, предложенная Собственниками	Редакция пункта приложения, предложенная Управляющей организацией	Согласованная редакция
2.1.4. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных и надзорных органах.	П. 2.1.4. исключить из текста договора.	П. 2.1.4. исключить из текста договора.
2.1.12. Прием и рассмотрение обращений, жалоб «Собственников» на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, на качество предоставляемых услуг, ведение ежемесячного учета потребленных ресурсов (вода, тепло и т.д.) по дому с анализом итогов и динамики изменения показателей.	2.1.12. Активирование по заявлению «Собственников» некачественное предоставление услуг и/или коммунального ресурса обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, а также ведение ежемесячного учета потребленных ресурсов (вода, тепло и т.д.) на основании показаний общедомового прибора учета.	2.1.12. Активирование по заявлению «Собственников» некачественное предоставление услуг и/или коммунального ресурса обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, а также ведение ежемесячного учета потребленных ресурсов (вода, тепло и т.д.) на основании показаний общедомового прибора учета.
3.1.6. Готовить сметы и техническую документацию по ремонтным и эксплуатационным работам, по другим видам деятельности, предусмотренные настоящим договором.	П. 3.1.6. исключить из текста договора.	3.1.6. Готовить сметы и техническую документацию по ремонтным и эксплуатационным работам, по другим видам деятельности, предусмотренные настоящим договором.
3.1.17. В случае выполнения непредусмотренных договором работ производить их при условии платы по дополнительному соглашению сторон.	3.1.17. В случае необходимости выполнения непредусмотренных настоящим договором работ, а также работ не указанных в утвержденных правительством РФ минимальном перечне, произ-	3.1.17. В случае необходимости выполнения непредусмотренных настоящим договором работ, а также работ не указанных в утвержденных правительством РФ минимальном перечне, производить их при



	водить их при условии платы по дополнительному соглашению сторон, на основании соответствующего решения Собственников и после определения источника финансирования данных работ.	условии платы по дополнительному соглашению сторон, на основании соответствующего решения Собственников и после определения источника финансирования данных работ.
3.3.9. Своевременно вносить плату за содержание, ремонт общего имущества и коммунальные услуги (до 20 числа, следующего за отчетным, месяцем).	3.3.9. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.	3.3.9. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
4.2. Оплата производится на основании квитанций, способами, рекомендованными «Управляющей организацией» с учетом интересов и удобства Собственников. Обязанность по внесению платы возникает у «Собственника(ов)» с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме.	4.2. Оплата производится на основании квитанций «Управляющей организацией», любыми доступными способами. Обязанность по внесению платы возникает у «Собственника(ов)», а также иных лиц, с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме, либо с момента определенного в ч. 2 ст. 153 ЖК РФ.	4.2. Оплата производится на основании квитанций «Управляющей организацией», любыми доступными способами. Обязанность по внесению платы возникает у «Собственника(ов)», а также иных лиц, с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме, либо с момента определенного в ч. 2 ст. 153 ЖК РФ.

2. Настоящий протокол является неотъемлемой частью договора № 01/18 управления многоквартирным домом от «01» февраля 2018 г.

3. Подписания настоящего протокола означает, что стороны согласовали имеющиеся у них разногласия и применению подлежит пункты к договору № 01/18 управления многоквартирным домом от «01» февраля 2018 в согласованной редакции.

4. До соответствующего подписания настоящего протокола редакция вышеуказанных пунктов к договору № 01/18 управления многоквартирным домом от «01» февраля 2018 не применяется, поскольку в этой части соглашения сторон не достигнуто.

Управляющая организация:

ООО «УК «Старгород»

644050, г. Омск, ул. 1 Поселковая, д.1, кор. В

ИНН/КПП 5501200881/550101001

ОГРН 1075543001940

р/сч 40702810645000001105

в Омское отделение № 8634 ПАО «Сбербанк России»

БИК 045209673

к/сч 301018109000000000673

Директор



Д.Б. Науменко

Собственники:

А.С. Еремеев

(подпись)

Приложение № 3

к Договору № 01/18 от « 01 » февраля 2018 года

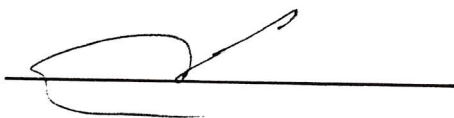
Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома

№ п/п	Наименование работ/услуг	Периодичность
1	Дератизация	1 раз в месяц
2	Дезинсекция	По мере необходимости, по заявкам
3	Вывоз твердых бытовых отходов	7 раз в неделю
4	Вывоз крупногабаритного мусора	1 раз в неделю
5	Уборка земельного участка	1 раз в двое суток
6	Уборка мусора на контейнерных площадках – летний период в зимний период	7 раз в неделю 2 раза в неделю
7	Уход за зелеными насаждениями (покос травы, кронирование деревьев)	Летний период
8	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в инженерных системах, замена лампочек	Регулярно в течение месяца, по заявкам
9	Уборка помещений общего пользования Влажная Сухая Мытье окон в подъездах Уборка в зимний период : Уборка свежевыпавшего снега Посыпка территорий противогололедными реагентами Уборка территории в дни без снегопада Очистка урн от мусора , уборка общих контейнерных площадок Уборка в теплый период времени: Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2см., Очистка урн от мусора Промывка урн Уборка газона Выкашивание газонов Поливка газонов , зеленых насаждений , цветочных клумб Стрижка кустарников , побелка деревьев, побелка бордюров	1 раз в месяц ✓ 1 раз в неделю + 1 раз за сезон (весной) 1 раз в сутки 1 раз в сутки 1 раз в двое суток 1 раз в сутки 1 раз в сутки 1 раз в месяц 1 раз в сутки 3 раза за сезон 1 раз в неделю 1 раз за сезон
10	Аварийное обслуживание	Круглосуточно
11	Обслуживание внутридомового газового оборудования (при наличии)	Постоянно
12	Комплексное обслуживание лифтов (при наличии)	Постоянно
13	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования, их	При подготовке к сезонной эксплуатации

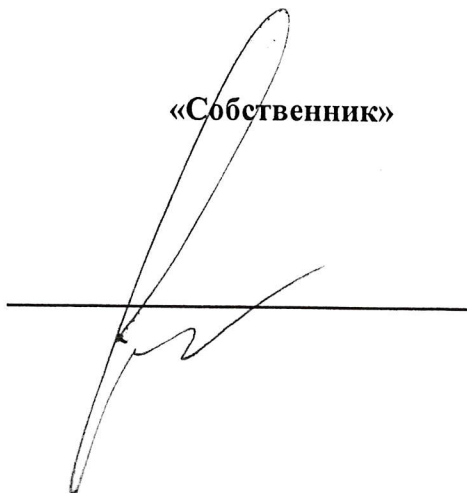
	герметизация, ремонт доводчиков дверей, ремонт труб наружного водостока, устранение причин подтапливания подвальных помещений .	
14	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка, техническое обслуживание дымоventилиационных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	При подготовке к сезонной эксплуатации
15	Проведение текущего ремонта конструктивных элементов зданий и внутридомового инженерного оборудования	В сроки , установленные в соответствии с планом текущего ремонта общего имущества
16	Обеспечение сохранности и нормального функционирования общего имущества	Постоянно
17	Заключение договоров с третьими лицами в целях исполнения договора	Постоянно
18	Осуществление контроля над качеством услуг и работ подрядных организаций	Постоянно
19	Сбор платежей с нанимателей и собственников помещений	Постоянно
20	Взыскание задолженности по оплате за содержание и текущий ремонт, и иные услуги	Постоянно
21	Хранение и ведение переданной технической документации	Постоянно
22	Работа с населением	Постоянно
23	Выполнение диспетчерских функций по приему заявок	Постоянно
24	Регистрационный учет граждан, выдача справок о составе семьи, с места жительства и др.	Постоянно
25	Взаимодействие с государственными и иными органами, организациями в целях договора	Ежемесячно
26	Ведение счета по дому с ежемесячной фиксацией поступления денежных средств по видам услуг и их расходования по видам выполняемых работ	Постоянно
27	Финансирование работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами	Постоянно
28	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества	Постоянно

ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»



«Собственник»



Приложение № 4

к Договору № 01/18 от « 01 » февраля 2018г.

Виды работ по текущему ремонту общего имущества

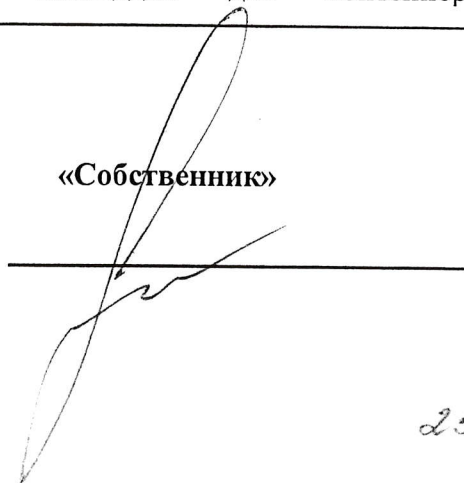
Объекты выполнения	Виды работ
1. Фундаменты.	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных проходов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасады.	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска цоколя здания.
3. Крыши.	Устранение неисправностей кровель.
4. Оконные и деревянные заполнения.	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений (мест общего пользования).
5. Лестницы, балконы, крыльца (зонты - козырьки), над входами в подъезды, подвалы, над балконами	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
6. Полы	Замена, восстановление отдельных участков (мест общего пользования).
7. Внутренняя отделка.	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
8. Центральное отопление.	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления
9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализаций, горячего водоснабжения (за исключением внутриквартирных).
10. Электроснабжение и электротехнические	Замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
11. Вентиляция.	Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
12. Специальные общедомовые технические устройства.	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда по регламентам, устанавливаемым заводом-изготовителем либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственным надзорным органом.
13. Внешнее благоустройство.	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, отмосток, ограждений и оборудования спортивных площадок и площадок для отдыха, площадок для контейнеро-мусоросборников.

ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»



«Собственник»



**Предельные сроки устранения неисправностей общего имущества
в многоквартирном доме***

судитиве... 5

при возмеще 5

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
Аварийные работы:	
1. Протечки в отдельных местах крыши (кровли).	Не более 1 суток.
2. Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения.	Не более 1 суток.
3. Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, и арматурой и оборудованием).	Немедленно.
4. Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового необходимого для прибытия электрооборудования.	Не более 2 ч.
5. Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.	Не более 3 часов.
6. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения.	Не более 3 часов.
7. Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети).	Немедленно.
8. Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в Многоквартирных домах.	Немедленно.
Прочие непредвиденные работы:	
9. Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений.	Не более 5 суток.
10. Трещины, утрата связи отдельных элементов немедленным ограждением многоквартирного дома (отдельных кирпичей, опасной зоны) балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций.	Не более 1 суток (с ограждающих несущих конструкций).
11. Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами.	Немедленное принятие мер безопасности.
12. Неплотность в канатах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами.	Не более 3 суток.
13. Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования: а) в зимнее время; б) в летнее время.	Не более 1 суток. Не более 3 суток.
14. Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах).	Не более 1 суток.
15. Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению.	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности).
16. Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования.	Не более 3 суток.
17. Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами.	Не более 5 суток.
18. Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и	Не более 3 суток.

конструктивных элементов светильников).	
19. Неисправности лифта.	Не более 1 суток.
20. Неисправности оборудования мусоропроводов.	Не более 1 суток.
21. Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав Многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан.	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности).
22. Трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравление граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания.	Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления).

Примечание: Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года, № 170.

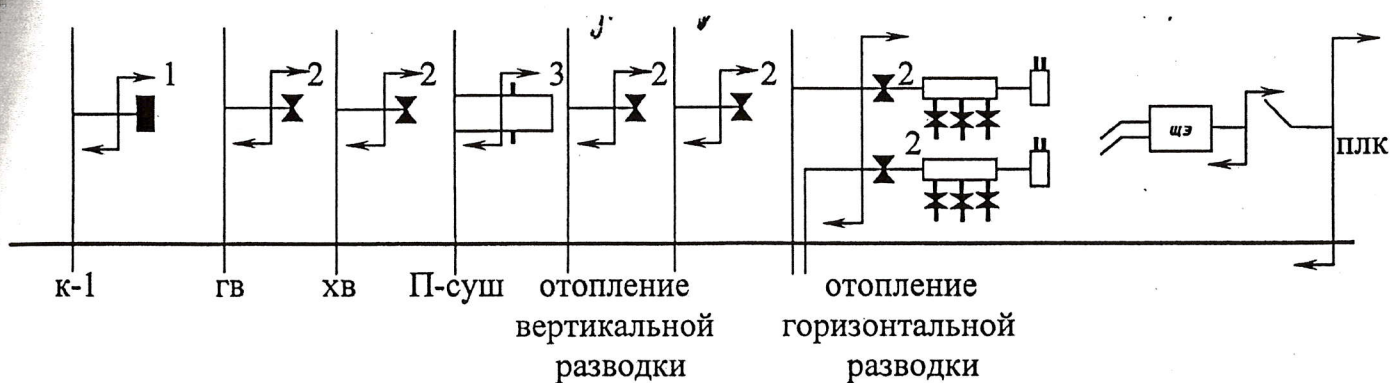



Примечание 6

изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность*

Вид коммунальных услуг	Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерыва или предоставления коммунальных услуг надлежащего качества
Холодное водоснабжение	Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.
	Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см).	Отклонение давления не допускается.
Горячее водоснабжение	Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
	Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60°C - для открытых систем централизованного теплоснабжения; не менее 50°C - для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75°C - для любых систем теплоснабжения.	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°C; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3°C.
	Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам.	Отклонение состава и свойств горячей воды от санитарных норм и правил не допускается.
	Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см).	Отклонение давления не допускается.
Водоотведение	Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии).
Отопление	Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода.	Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12°C до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10°C до 12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8°C до 10°C.
	Обеспечение температуры воздуха: в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C).	Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается.
	Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см).	Отклонение давления более установленных значений не допускается.
Электроснабжение	Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 24 часа.
	Постоянное соответствие напряжения, действующим федеральным стандартам.	Отклонение напряжения, от действующих федеральных стандартов не допускается.
Газоснабжение	Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года.	Не более 4 часов суммарно в течение одного месяца

Приложение №7
к Договору № 01/18 от « 01 »_февраля 2018 г.



Условные обозначения

К-1	Канализация до первого раструба
ГВ	Горячая вода до первого запорного устройства
ХВ	Холодная вода до первого запорного устройства
П-суш	Полотенцесушитель до первого запорного устройства
Отопление	Отопление до первого запорного устройства или резьбы с разъемной муфтой
1	Первый раструб
2	Запорное устройства
3	Резьба с разъемной муфтой
ПЛК	Питающая линия квартир с прибором учета электроэнергии
ЩЭ	Щит этажный (лестничной клетке)
↙	Граница ответственности

ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»

«Собственник»