№ ДУ-234/06-2015

Договор управления многоквартирным домом
по адресу: г.Омск, пр. Космический д. 51

г.Омск «02» 06 2015 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом общего собрания № 1 от 20.05. 2015 г. (приложение № 1), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

ООО «УК Партнер-Гарант», в лице Директора Ерофеева Николая Владимировича, действующего на Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» либо «УО», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

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

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 1.10, 1.11, 2.1, 2.3, 2.4, 3.2.3, 3.2.9. и др. пунктами Договора.

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

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

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, согласно приложению № 2.

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги, согласно приложению № 2.

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

1.9. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома.

1.10. Собственники предоставляют право «УО» на использование общего имущества в многоквартирном доме (в том числе использование третьими лицами).

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

1.12. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются отдельным договором.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, организовать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам путем заключения управляющей компанией договора с поставщиками коммунальных услуг от их имени и за счет средств собственников, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, заключая договоры, в том числе от имени и за счет средств Собственников, а Собственники обязуются оплачивать услуги и работы путем внесения установленной договором платы на расчетный счет «УО».

2.3. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежных средств, поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией.

2.4. Собственники помещения дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.2. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями Жилищного кодекса Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами, регулирующими отношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства, условиями настоящего Договора.

3.1.3 Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

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

3.1.4. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию

общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

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

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

3.1.7. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе по заявкам Собственников.

3.1.8. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.1.9. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), в первый квартал текущего года за прошедший год, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, а также разместить отчет на официальном сайте управляющей организации.

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

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

3.1.13. Вручить Собственникам помещений **Руководство** по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также выдать уведомления по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.1.14. Принимать меры по взысканию задолженности за оказанные услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту, а в случае принятия соответствующего решения и капитальному ремонту общего имущества дома.

3.1.15. 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.

3.1.16. Рассматривать в течение 10 рабочих дней заявления собственников и пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, давать по ним ответы, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков. В случае невозможности рассмотрения заявления Собственников в течение 10 рабочих дней давать по ним промежуточный ответ с указанием дополнительных сроков их рассмотрения.

3.2. **Управляющая организация вправе**:

3.2.1. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств. 20% средств, полученных от использования общего имущества используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

3.2.2. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе

при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год по согласованию с уполномоченным собственниками лицом.

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

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

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

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

3.2.7. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.8. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящихся в договорных отношениях с Управляющей организацией.

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

3.2.10. Выдавать копии лицевого-счета (кроме финансового счета), иную документацию (тех. паспорт, поэтажный план и проч.) обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся Собственнику (ам) за отдельную плату установленную «УО».

3.2.11. Все услуги и работы не указанные в настоящем договоре выполняются и оплачиваются Собственниками отдельно, в порядке и на условиях, установленных «УО».

3.2.12. Утверждать документы от имени собственников помещений дома, на заключение договоров, в том числе договоров от имени и за счет средств собственников с юридическими и физическими лицами, имеющими необходимые навыки, оборудование, сертификаты и иные разрешительные документы, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по обслуживанию общего имущества собственников помещений в доме, в том числе техническому обслуживанию лифтов, внутридомового газового оборудования (при наличии газоснабжения в многоквартирном доме), вывозу твердых бытовых отходов, уборке контейнерных площадок, обслуживанию систем

пожаротушения, вентиляции и дымоудаления, аварийно-диспетчерскому, ремонтному и иному обслуживанию общего имущества собственников.

3.2.13. Осуществлять сбор документов собственников (нанимателей) по месту жительства и месту пребывания, для передачи в государственные органы, производящие регистрацию и снятие с регистрационного учета граждан, вести лицевой – счет, выдавать соответствующие справки.

3.2.14. В установленном законом порядке взыскивать сумму неплатежей и пеней за несвоевременную оплату услуг, либо передать право на взыскание дебиторской задолженности иным лицам.

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

3.2.16. Представлять интересы «Собственников» перед ресурсоснабжающими организациями и иными третьими лицами, а также вступать с ними в договорные отношения в интересах собственников.

3.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственников

4.1.Собственники имеют право:

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

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

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

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

4.1.5. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского, жилищного, налогового законодательства и условий настоящего договора.

4.1.6. Обратиться в «УО» для получения информации по условиям данного договора, в случае отсутствия запрашиваемой информации у совета многоквартирного дома или уполномоченного представителя собственников помещений дома.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение оплаты должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе.

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

4.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 часов, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.4. Обеспечить доступ в помещение представителей «УО», уполномоченных ею лиц, третьих лиц для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещения, занимаемые «Собственниками»;

инженерного оборудования; для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.2.5. Извещать «УО» об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.6. Производить оплату за жилое (нежилое) помещение в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Договором.

4.2.7. Исполнять требования, предусмотренные в **Руководстве** по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также требования Управляющей организации указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

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

4.2.9. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

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

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

4.2.12. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу *(тел.57-46-26).*

4.2.13. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.14. Полностью возмещать причиненный другим «Собственникам» или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением, в случае невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в пункте 4.2.4 настоящего договора.

4.2.15. Производить согласование с «УО» заключение договоров с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.2.16. Предоставить «УО» полномочия по заключению договоров на оказания услуг и работ, проведение которых вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, с последующим уведомлением и возмещением собственниками расходов «УО». Расходы понесенные «УО», возмещаются за счет платы собственников за оказанные услуги и (или) работы в рамках настоящего договора собственниками помещений в сроки и порядке определяемом «УО». Предоставить «УО» право и полномочия самостоятельно принимать решение о видах услуг и перечне работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений дома.

4.2.17. Вносить плату за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), непосредственно в ресурсоснабжающие организации.

4.2.18. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой

электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с «УО». Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов, не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с «УО».

4.2.19. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с «УО». Самовольно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом.

4.2.20. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. Цена и оплата по договору

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также организацию предоставления коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера 1 кв.м. платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений.

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

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации (за исключением индексации платы), органом местного самоуправления (за исключением индексации платы). При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества приложение **№ 3** (в зависимости от степени благоустройства) должен обеспечить возмещение затрат за указанные услуги и работы, в размере не ниже установленных органом местного самоуправления г. Омска, действующим на момент заключения договора, либо в соответствии с договорами, заключенными с третьими лицами осуществляющими соответствующие виды деятельности по обслуживанию общего имущества в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества приведенном в приложении **№ 4.**

5.4. Если на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на очередной календарный год не принято или принято без учета предложений Управляющей организации и экономического обоснования, то размер платы определяется Управляющей организацией на уровне размера платы, рекомендованного (утвержденного) органами местного самоуправления, для соответствующей категории многоквартирных домов с даты введения его в действие.

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

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

5.8. Размер платы за услуги и (или) работы может быть изменен в соответствии с решением общего собрания собственников с учетом предложений «УО», с учетом видов услуг и (или) работ необходимых к проведению в соответствии с нормами действующего законодательства. Размер платы за услуги и (или) работы изменяется на календарный год с учетом видов услуг и (или) работ необходимых к проведению в соответствии с нормами действующего законодательства, роста стоимости произведения этих видов услуг и (или) работ на индекс роста (уровень инфляции) в случае, если за 60 дней до окончания календарного года не проведено общее собрание собственников. В этом случае размер платы за содержание и (или) ремонт не может измениться более чем на 20%.

5.9. Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого и нежилого помещения.

5.10. Оплата за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставка бытового газа в баллонах), обращение с твердыми коммунальными отходами) производится Собственниками непосредственно поставщикам соответствующих коммунальных услуг и определяется поставщиками коммунальных услуг исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

5.11. Информацию об изменении оплаты, Собственники получают самостоятельно через средства массовой информации, на сайте «УО», непосредственно в «УО» или на основании счета-квитанции на оплату. Собственникам жилых и нежилых помещений счета-квитанции на оплату доставляются в почтовые ящики, вручаются лично или представителю, направляются по почте.

5.12. Неиспользование Собственниками своих помещений (не проживание) не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого или нежилого помещения.

5.13. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), оплачивают «УО» пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6. Ответственность Сторон.

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

6.2. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено в приложении № 5.

6.3. «УО» несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента начала выполнения «УО» своих обязательств.

6.4. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.5. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс- мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

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

6.8. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.9. «УО» не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору Собственниками.

6.10. «УО» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» из-за недостатка средств на оказание услуг и проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

6.11. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Собственников, последние обязаны возместить «УО» фактически понесенные расходы, связанные с оказанием услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

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

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом и вступает в силу с «___» _____ 201___ г. и действует в течение 5 (пяти) лет.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора. От имени «Собственников» право подписи предоставляется «Уполномоченному» (председателю совета дома), на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. В случае отказа или невозможности уполномоченным лицом (председателем совета дома) выполнять предоставленные общим собранием собственников помещений функций, они могут быть исполнены одним из членов совета дома.

7.3. Изменение условий оплаты (произведение индексации) по настоящему договору допускается без оформления дополнительного соглашения, путем получения Собственниками информации о таком изменении самостоятельно через средства массовой информации, на сайте «УО», непосредственно в «УО» или на основании счета-квитанции на оплату (акцепт платежом). Собственникам жилых или нежилых помещений счета-квитанции на оплату доставляются в почтовые ящики, вручаются лично или представителю, направляются по почте.

7.4. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Расторжение договора.

8.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств либо в одностороннем порядке предусмотренных гражданским, жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев.

8.2. Уведомление Собственников о расторжении настоящего договора осуществляется «УО» за месяц до его расторжения путем размещения информации на сайте «УО», в счете-квитанции либо на подъездах или информационных досках.

8.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 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.

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

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

9. Прочие условия.

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

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

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

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

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

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

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

9.6. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями и в соответствии с действующим законодательством.

9.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания (уполномоченного собственниками лица), второй – в «УО».

9.8. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

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

1. Приложение № 1 Протокол №_____ общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «___»_____2015 г.;
2. Приложение № 2 Состав общего имущества многоквартирного дома (при наличии);
3. Приложение № 3 Оплата по договору управления многоквартирным домом;
4. Приложение № 4 Перечень услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
5. Приложение № 5 Разграничение эксплуатационной ответственности.

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Уполномоченный Собственник

_____

_____

_____

Подпись:

Кучерж / Кучережко П.А. /

«Управляющая организация»:
ООО «УК Партнер-Гарант»
644076, г. Омск, ул. П. Осминина, д. 17-А
ИНН 5506075183
Р/сч. 40702810045000003033
в Омском отделении № 8634
ОАО «Сбербанк России»
БИК 045209673
Кор./сч. 30101810900000000673

_____ И.В. Ерофеев

Приложение №2
к договору № ПУ-234/06-2015

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома расположенного по адресу:проспкт Космический д.51

I. Помещения общего пользования		
Помещения Общего пользования: 1. Межквартирные лестничные площадки 2. лестницы 3. Крыша 4. Ограждения несущие и ненесущие конструкции 5. Земельный участок		
Межквартирные лестничные площадки	Количество: 15 шт.	Косметический ремонт подъездов 1-2013г. 2, 3 - 2014 г. Тамбур 3 - 2015 Пол тамбура 1 - 2015
Лестницы	Количество лестничных маршей: 27 шт. Материал лестничных маршей: железобетон Материал ограждения: металл	Косметический ремонт подъездов 1 2013 2 2014 3 2014 тамбур
II. Ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента: ж/бетонные блоки Количество продухов: 3 Наличие решеток: 3	
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов: 3	Косметический ремонт подъездов 2,3 - 2014 тамбур 3-2015 пол тамбура 1-2015
Наружные стены и перегородки	Материал: панели	Ремонт и утепление фасада 2009г. материал - сайдинг
Перекрытия	Количество этажей: 5 Материал чердачного перекрытия: ж/бетонные плиты Материал межквартирных перекрытий:	удовлетворительное состояние

	ж/бетонные плиты Площадь: 8166	
Крыша	Количество: 1 Вид кровли: четырехскатная Материал кровли: металлочерепица Площадь кровли: 768,2 м2	Капитальный ремонт 2009 г. состояние не удовлетворительное
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования: 6 из них деревянных: 3 металлических: 3	удовлетворительное состояние
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования: 15 Из них пластиковых 15	Капитальный ремонт 2009г. состояние не удовлетворительное
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов: 60 шт. Материал вентиляционных каналов: ж/бетон Количество вентиляционных коробов: 12 шт. Наличие зонтов: 12 шт.	Капитальный ремонт 2009г. При капремонте не ремонтировались
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество: 1	состояние удовлетворительное
Светильники:	Количество: 22 фасадные 1 предподъездные 3 подъездные 18	Капитальный ремонт 2009г. Фасадные фонари: требуется ремонт
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: Ду 80 - 108 м сталь Ду 50 - 108 м сталь Ду 20 - 420 - полипропилен Ду15 - 280 - полипропилен	Капитальный ремонт 2009 г.
Запорная арматура на системах теплоснабжения	Количество и диаметр: задвижек: Ду 80 - 5 шт, Ду 50 - 3 шт вентилей: Ду 20 - 22 шт кранов: Ду 15 - 21 шт	Капитальный ремонт 2009 г.
Элеваторные узлы	Количество: ДУ 80-108 мм, сталь ДУ 50-108 мм, сталь	капитальный ремонт 2009 г.

Радиаторы мест общего пользования	Материал и количество: чугунные М-140: 6 шт	в работоспособном состоянии
Трубопроводы холодной воды	Диаметр,материал и протяженность: Ду 50 - 42 м полипропилен Ду 40 - 45 м полипропилен Ду 32 - 90 м полипропилен ДУ 25-6 шт. Ду 32 -3 шт.	Капитальный ремонт 2009 г.
Водомерная рамка	Наличие ОДПУ 1 шт. Запорная арматура: Ду 32 - 2 шт Ду 15 - 2 шт	Капитальный ремонт 2009 г.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр,материал и протяженность: Ду 50 - 42 м полипропилен Ду 40 - 45 м полипропилен Ду 32 - 90 м полипропилен	Капитальный ремонт 2009 г.
Запорная арматура ГВС	Количество и диаметр: Ду 32 - 3 шт Ду 25 - 6 шт	Капитальный ремонт 2009 г.
Общедомовые приборы учета	ОДПУ электроэнергии	работоспособное состояние Капитальный ремонт 2009 г.
Трубопроводы канализации	Диаметр,материал и протяженность: Ду 160 - 48 м - пластик Ду 110 - 200 м чугун (стояки)	Капитальный ремонт в техподвале 2009г.
Сети газоснабжения		Техническое состояние: удовлетворительное
Запорная арматура на системах газоснабжения		Техническое состояние: удовлетворительное
Указатель наименования улицы	Количество: 2	Состояние удовлетворительное

IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома

Общая площадь	Земельный участок: в том числе площадь: застройки: 640,2 асфальт: 618,8 грунт: 1512,3 газон: 116,5	Состояние удовлетворительное
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы: лесенка тройная 1 ракета 1 песочница: 1	Состояние удовлетворительное

	качели: скамейки: футбольные ворота	3 8 2	
	танк турник урны	1 1 3	

Уполномоченный представитель

Т.А.Кучережко

"Управляющая организация"
Директор ООО "УК Партнер-Гарант"

И.В.Ерофеев

Приложение № 3

к договору управления
многоквартирным домом
№ ДУ-234/06-2015
от 02.06. 2015 г.

Оплата по договору
управления многоквартирным жилым домом № **51** по **Космическому проспекту**

1.Размер платы для многоквартирного жилого дома имеющего все виды благоустройства, не оборудованного лифтом и мусоропроводом, с учетом затрат на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования с 1 кв.м. общей площади жилого помещения в месяц с НДС:
- на 2015 год – 14,62 руб.

2.Общая площадь жилых помещений - 2 575,1 кв.м.

3. Общая сумма оплаты по договору в месяц на 2015 год - 37 647,96 руб.
в том числе:
- содержание и ремонт жилых помещений – 30 901,20 руб.
- вывоз твердых бытовых отходов – 3 090,12 руб.
- обслуживание внутридомового газового оборудования - 1 854,07 руб.
- обслуживание общедомовых приборов учета - 1 802,57руб.

Уполномоченный Собственник

/Т.А.Кучережко.
1.06.15г.

«Управляющая организация»
Директор
ООО «УК Партнер-Гарант»

/Н.В. Ерофеев

Приложение № 4 к договору № ПУ-234/06-2011
от "02" 06 2015г.

Перечень услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

I. РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛОГО ДОМА

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в вентилях, уплотнение сгонов) за исключением внутриквартирного оборудования.
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи- в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях общественного пользования.
4. Прочистка канализационного лежака.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Снятие пружин на входных дверях.
2. Консервация системы центрального отопления.
3. Ремонт просевших отмосток.

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне - зимний период:

1.Замена разбитых стекол окон на лестничных клетках.
2.Восстановление нарушенных участков утепления трубопроводов в подвальных помещениях.
3.Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
4.Проверка исправности слуховых окон и жалюзийных решеток, их мелкий ремонт.
5.Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
6.Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
7.Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
8.Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
9.Ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах и газоходах.
2. Уплотнение сгонов.
3. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.
4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
5. Укрепление трубопроводов.
6. Проверка канализационных вытяжек.
7. Мелкий ремонт теплоизоляции трубопроводов.
8. Смена перегоревших электроламп в техническом подвале.
9. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
10. Смена (исправление) выключателей в лестничных клетках и технических подвале.

Д. Прочие работы:

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. ТО вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
7. Уборка и очистка придомовой территории.
8.Уборка лесничных площадок.

9.Дереатизация дезинсекция подвальных помещений.
10. Вывоз крупногабаритного мусора.
11. Вывоз твердых бытовых отходов.
12. Выполнение аварийных заявок.

II. РАБОТЫ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. Фундаменты

Контроль за состоянием фундаментов, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Крыши

Устранение мелких неисправностей кровли, ремонт вентиляции.

3. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений (в местах общего пользования).

4. Лестницы, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов. Контроль за техническим состоянием балконов, мелкий ремонт.

5. Внутренняя отделка

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

6. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления в жилом доме (участки трубопроводов, вентиля, задвижки, теплоизоляция), кроме квартирного оборудования.

7. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения в жилом доме, за исключением внутриквартирного оборудования.

8. Электроснабжение, и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирного оборудования.

9. Вентиляция

Мелкий ремонт и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

10. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток здания.

«Уполномоченный», Собственник

_____

_____

_____

Подпись:

Кугерж / Т.А. Кугережко /
1.06.15г.

«Управляющая организация»:

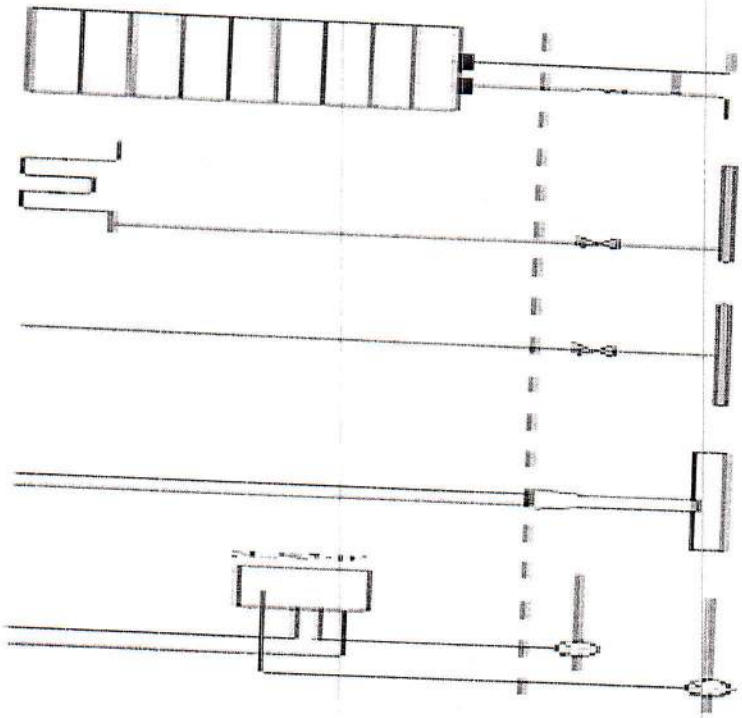
Директор
ООО «УК Партнер-Гарант»

_____ Н.В. Ерофеев

Приложение № 5 к договору № ПУ-234/06-2015
от "02" 06 2015г.

Схема раздела границ эксплуатационной ответственности

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственниками и Управляющей компанией обозначена пунктирной линией на схеме.



Отопление до контргайки радиатора отопления в помещении, при наличии секущих кранов на приборе отопления по кранам.
ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении, при отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояке
ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении, при отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояке
КНС – плоскость раструба тройника канализационного стояка в помещении
Эл.снабжение – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей.

«Уполномоченный», Собственник

Подпись:

Кучерж / Т.А. Кучержа /
1.06.15г.

«Управляющая организация»:
Директор
ООО «УК Партнер-Гарант»

Н.В. Ерофеев