

ДОГОВОР НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Омск

« ____ » _____ 20 ____ г.

Собственники многоквартирного жилого дома № _____ по ул. _____

в городе Омске, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице Представителя собственников _____

действующего на основании Решения общего собрания собственников многоквартирного жилого дома, далее – МКД (Протокол собрания от « ____ » _____ 20 ____ г. № _____) с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Директора _____

действующего на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящий Договор о следующем:

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, создание условий для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

2.1. Настоящий возмездный договор заключен по инициативе Собственников помещений, в соответствии с п.1 ст. 421 Гражданского кодекса РФ, далее – ГК РФ и пп.1 п.2 ст.161 Жилищного кодекса РФ, далее – ЖК РФ, принявших решение заключить договор на содержание общего имущества МКД, на условиях, согласованных с Управляющей компанией, где общее имущество, в отношении которого заключается настоящий договор, определено ст. 36 ЖК РФ.

2.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников жилых и нежилых помещений в МКД, а также обязательными для исполнения всеми собственниками.

2.3. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Собственниками с Управляющей компанией после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

2.4. Представителем Собственников МКД является Председатель совета дома, в случае его отсутствия один из членов Совета дома.

2.5. В целях реализации настоящего договора Управляющая компания наделяется полномочиями:

- самостоятельно принимать решения о видах услуг и(или) перечне работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД на основании согласованного Представителем собственников плана текущего ремонта;

- заключать договоры от имени и за счет собственников с юридическими и физическими лицами, имеющими необходимые навыки, оборудование, сертификаты и иные разрешительные документы, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы по обслуживанию общего имущества собственников помещений в МКД, в том числе техническому обслуживанию лифтов, внутридомового газового оборудования (при наличии газоснабжения в МКД), вывозу твердых бытовых отходов, уборке контейнерных площадок, обслуживанию систем пожаротушения, вентиляции и дымоудаления, аварийно-диспетчерскому, ремонтному и иному обслуживанию общего имущества собственников;

- заключать договоры на выполнение работ, проведение которых вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, с последующим уведомлением и возмещением собственниками затрат;

- заключать договоры использования общего имущества МКД (по согласованию с Представителем собственников). Размер платы за пользование общим имуществом собственников МКД определяется собственниками МКД в лице Представителя.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему договору Управляющая компания обязуется предоставлять услуги по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества МКД, расположенного по адресу: г. Омск, ул. _____, д. _____, и его придомовой территории (общие характеристики МКД указаны в Приложении № 1) в интересах физических и юридических лиц, правомерно владеющих и пользующихся помещениями указанного МКД (далее по тексту – Собственники), а также обеспечивать предоставление иных услуг, а Собственники обязуются оплачивать выполненные работы и предоставленные услуги в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, в соответствии с перечнем, периодичностью, объемами работ, предельными сроками устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Мэра г. Омска от 05.04.2005 г. №217-П «Об обеспечении жителей города Омска жилищно-коммунальными услугами».

3.2. По настоящему договору Управляющая компания обязуется организовать по поручению собственников помещений самостоятельно или путем заключения договоров оказания услуг и работ с третьими лицами:

- ведение финансовых лицевого счетов, начисление, сбор платежей за работы и услуги по обслуживанию общего имущества;
- паспортно-регистрационный учет граждан;
- вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора;
- комплексное обслуживание лифтов (при их наличии);
- дератизацию, дезинсекцию, дезинфекцию в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях, мусороприемных камерах;
- оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- круглосуточное аварийно диспетчерское обслуживание;
- исполнение иных обязанностей, принятых на себя по настоящему договору Управляющей компанией.

3.3. Обслуживающая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, в пределах следующих границ общего имущества:

3.3.1. внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

3.3.2. по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков – от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

3.3.3. по внутридомовым сетям водоотведения – от внешней границы до тройников на стояках, включая тройники.

3.3.4. по внутридомовой системе электроснабжения – от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии.

3.3.5. по внутридомовой системе вентиляции: дымовентиляционные каналы, до внутриквартирных вентиляционных решеток

3.4. В предмет настоящего договора не входит:

- капитальный ремонт и модернизация здания;
- разрешение споров между собственниками помещений;
- содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
- утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;
- восстановление твердого покрытия на земельном участке, не входящем в состав общего имущества;
- оплата за освещение мест общего пользования.

Проведение капитального ремонта и модернизация МКД производится на основании решения собственников и отдельного договора. К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов относятся:

- замена или ремонт более 15% внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения («стояков» и «лежаков»), в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- ремонт или замена лифтового оборудования, со сроком эксплуатации более 25 лет, стоимостью более 5% от стоимости ТО, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;
- ремонт более 15% поверхности крыш;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;
- утепление и ремонт фасадов, заделка межпанельных швов - более 10%.

4. СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Источником средств для оплаты работ по настоящему договору являются платежи Собственников (нанимателей, арендаторов) помещений МКД за оказанные им услуги. Собственники должны ежемесячно вносить плату за эти услуги, исходя из принятого тарифа и общей площади квартиры.

4.2. Цена договора определяется ежегодно на общем собрании Собственников помещений, устанавливается в размере стоимости услуг, работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, и действует на период выполнения Управляющей компанией установленного договором объема и перечня работ, услуг в течение календарного года. При принятии решения о проведении отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества, стоимость соответствующих работ, утвержденная на общем собрании собственников, определяется отдельным договором.

4.3. В случае непринятия собственниками в соответствии с п. 4.2, договора решения об установлении стоимости услуг, работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, размер платы за услуги и (или) работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, обеспечивающий возмещение затрат за оказанные услуги и (или) работы, определяется в размере не ниже тарифных ставок, установленных органом местного самоуправления г. Омска для муниципального жилого фонда и действующих в соответствующий период.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД в момент заключения настоящего договора составляет _____ руб. _____ коп. за 1 кв.м. помещения Собственников. Общая площадь помещений МКД составляет _____ кв. м. Структура платы за содержание и ремонт общего имущества МКД приведена в Приложении № 2 к данному договору.

4.5. Расчеты за работы и услуги, не предусмотренные договором, производятся по фактически произведенным затратам Управляющей компании, на основании подписанного сторонами акта выполненных работ (оказанных услуг), путем выставления дополнительных расчетно-платежных документов. Стоимость работ, не вошедших в регламентные, а также обслуживание иного специального инженерного оборудования жилого дома определяется отдельными договорами.

4.6. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества определяется исходя из цены договора для каждого Собственника (Нанимателя) пропорционально его доле на общее имущество собственников соответственно жилых и нежилых помещений в общем имуществе собственников помещений МКД.

4.7. Расчетный период по настоящему договору принимается равным одному календарному месяцу.

4.8. Собственники вносят плату не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, по расчетно-платежным документам, которые представляются Управляющей компанией в срок до 10 числа текущего месяца.

Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, должны оплатить Управляющей компании пени, в соответствии с действующим законодательством.

4.9. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт помещения (ч. 11 ст. 155 ЖК РФ).

4.10. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, а также оплата других услуг вносится на расчетный счет или в кассу Управляющей компании.

4.11. Собственникам (Нанимателям) жилых помещений расчетно-платежные документы на оплату доставляются в почтовые ящики МКД.

4.12. Ежемесячно до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным, Управляющая компания представляет Собственникам акт выполненных работ за истекший месяц. Акты выполненных

работ по настоящему договору должны быть в 5-дневный срок рассмотрены Представителем собственников (Советом дома), подписаны и возвращены Управляющей компании. В случае невозврата актов выполненных работ в установленный срок, и не получения мотивированного отказа от их подписания, услуги Управляющей компании считаются выполненными полностью, Собственники претензий по объему, качеству и срокам выполненных работ не имеют.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1 Общие обязанности:

5.1.1. В своей деятельности стороны руководствуются требованиями действующего законодательства, в том числе Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, иными нормативными правовыми актами РФ, регулируемыми вопросы содержания и текущего ремонта жилищного фонда, а также настоящим Договором.

5.2 Собственники обязуются:

5.2.1. Передать Управляющей компании необходимую для эксплуатации и обслуживания здания документацию.

5.2.2. Оплачивать предоставляемые Управляющей компанией услуги.

5.2.3. Принимать оказанные Управляющей компанией услуги по Актам в течение 5 (пяти) рабочих дней после предъявления, либо мотивировать отказ письменно. По истечении недельного срока после получения Акта и при отсутствии мотивированного отказа услуги считаются оказанными. Акты подписываются Представителем собственников, в случае его отсутствия (до выбора представителя), отказа или невозможности выполнять им (и) эти функции они могут быть исполнены одним из собственников МКД.

Представитель собственников рассматривает указанные в настоящем пункте договора документы Управляющей компании в течение 5 (пяти) рабочих дней начиная со дня, следующего за днем их получения.

При отсутствии замечаний Представитель утверждает Акт Управляющей компании и направляет ей один экземпляр утвержденного Акта.

При наличии замечаний Представитель направляет в течении 5 (пяти) рабочих дней начиная со дня, следующего за днем их получения, мотивированные замечания Управляющей компании с надлежащим ее уведомлением. Управляющая компания в течение 5 (пяти) рабочих дней, начиная со дня, следующего за днем получения, рассматривает замечания, оформляет в двух экземплярах Акт урегулирования разногласий (с мотивировкой своей позиции) и представляет их Представителю, который в течении 5 (пяти) рабочих дней, начиная со дня, следующего за днем получения Акта урегулирования разногласий, рассматривает его.

При полном согласии с мотивировкой позиции Управляющей компании – подписывает Акт урегулирования разногласий без замечаний, направляет Управляющей компании один экземпляр подписанного Акта урегулирования разногласий.

При полном или частичном несогласии с мотивировкой позиции Управляющей компании – подписывает Акт урегулирования разногласий с замечаниями, один экземпляр которого направляет Управляющей компании.

5.2.4. Обеспечивать Управляющей компании доступ в любое время суток во все помещения, необходимые для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту, в том числе в жилые помещения.

5.2.5. По необходимости, до 20-го числа текущего месяца, представлять техническое задание на выполнение работ в следующем месяце, составленное на основании плана текущего ремонта МКД (в пределах суммы средств, имеющейся на финансовом лицевом счете МКД).

5.2.6. Извещать Управляющую компанию об аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) жилому дому (помещению) ущерб, по телефону _____ и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего повреждения или разрушения жилого дома (помещения).

5.2.7. В целях обеспечения целостности строительных конструкций и безопасного проживания граждан, выявлять и сообщать Управляющей компании о несанкционированных ремонтных работах, проводимых либо уже проведенных собственниками (нанимателями) помещений.

5.2.8. Компенсировать ущерб, причиненный имуществу Управляющей компании или общему имуществу МКД по вине Собственников.

5.2.9. Обеспечивать доступ в помещение Собственников, а также помещения, являющиеся общей собственностью МКД, представителей Управляющей компании, органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны, иных лиц для осмотра технического и санитарного состояния помещений,

санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых эксплуатационных и ремонтных работ (в заранее оговоренное время), работ по ликвидации аварий.

5.2.10. При возникновении аварийных ситуаций в жилом помещении, на лестничных маршах и площадках, холлах, запасных выходах и прилегающей территории незамедлительно принимать меры по ликвидации аварии собственными силами, а также вызывать представителей соответствующих служб и Управляющую компанию.

5.2.11. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования МКД.

5.2.12. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

5.2.13. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

5.2.14. Полностью возмещать ущерб, причиненный другим собственникам или общему имуществу МКД в случае невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) в соответствии с п. 5.2.9. настоящего договора.

5.2.15. Предоставлять Управляющей компании для исполнения договорных обязательств, следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

5.2.16. Содействовать Управляющей компании в соблюдении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, исполнении предписаний контролирующих и надзорных органов, ресурсоснабжающих организаций путем принятия решения о направлении денежных средств на проведение обязательных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

5.3. Управляющая компания обязуется:

5.3.1. Проводить работы по техническому и аварийному обслуживанию строительных конструкций, инженерных коммуникаций, систем и оборудования МКД (за исключением внутриквартирного ремонта, выполняемого проживающими за свой счет) согласно Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

5.3.2. Обеспечить круглосуточное выполнение работ по локализации аварийных ситуаций при обращении по телефону _____.

5.3.3. Обеспечить надлежащее санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории дома.

5.3.4. Производить осмотры элементов зданий, инженерных систем и оборудования МКД в сроки и в порядке, определенном действующим законодательством (с обязательным составлением актов осмотра).

Ежегодно, не позднее 31 декабря текущего года, предоставлять на рассмотрение Собственников (Совета дома) планы по текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД на следующий год, с указанием приблизительной стоимости работ.

5.3.5. Предоставлять не реже 1 раза в год отчет о расходовании денежных средств Собственников, поступающих в счет оплаты услуг по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту МКД по форме, согласованной Представителем Собственников.

5.3.6. Предоставлять Собственникам сведения о необходимости проведения дополнительных работ, не предусмотренных планом текущего ремонта, после согласования с Представителем Собственников вносить изменения в указанный план. При угрозе возникновения аварийных ситуаций работы должны быть выполнены незамедлительно с обязательным уведомлением Представителя собственников и включением в отчет за текущий месяц.

5.3.7. Обеспечивать освещение мест общего пользования и подачу электроэнергии ко всем энергопотребляющим системам (лифты, насосы, системы автоматики и т.д.), относящимся к общему имуществу МКД.

5.3.8. Уведомлять Собственников за двое суток об отключении или ином изменении режима работы инженерных систем жилого дома (кроме аварийных ситуаций) путем размещения объявлений на подъездах МКД.

5.3.9. Ежемесячно не позднее 10 числа, следующего за расчетным, предоставлять Собственникам Акты выполненных работ за расчетный месяц (с обязательным указанием даты, объема и места производства работ).

5.3.10. В случае обнаружения провалов, просадок дорожного покрытия и открытых люков колодцев, закрепленных за Собственниками, повреждений конструктивных элементов здания, угрожающих жизни и здоровью людей, образованию наледи на кровле, свесах, сводах, и т.д., в целях обеспечения безопасности устанавливать ограждения вокруг опасных участков, и в кратчайшие сроки ставить об этом в известность Собственников.

5.3.11. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников не позднее 3 (трех) дней с момента возникновения указанных фактов (с указанием причин и последствий).

5.3.12. Составлять комиссионные акты по фактам оказания услуг и(или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества МКД ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.3.13. Выдавать копии лицевых счетов, доверенности, справки, осуществлять паспортно-регистрационный учет граждан, оказывать другие услуги, не вошедшие в предмет настоящего договора, за отдельную плату, установленную Управляющей компанией. Информация о стоимости услуг размещается на информационном стенде в помещении Управляющей компании, а также на сайте Управляющей компании.

5.3.14. При необходимости, по письменной заявке Собственников выполнять дополнительные услуги по техническому обслуживанию, текущему ремонту и санитарному содержанию МКД за дополнительную плату.

5.3.15. Выполнять работы по техническому обслуживанию нештатного внутриквартирного оборудования по заявкам владельцев квартир и нежилых помещений за отдельную плату. Предоставить примерный перечень таких работ с указанием их стоимости. Оплата за выполнение таких работ производится Собственником помещения (квартиры) непосредственно Управляющей компании.

6. ПРАВА СТОРОН

6.1 Собственники имеют право:

6.1.1. Контролировать, а в отдельных случаях, связанных с опасностью для жизни и здоровья людей, приостанавливать работы Управляющей компании, других организаций, занятых содержанием и ремонтом общего имущества МКД.

6.1.2. Предъявлять претензии за невыполнение, несвоевременное или ненадлежащее выполнение работ и предоставление услуг по Договору.

6.1.3. Вносить изменения в графики выполнения работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию МКД и придомовой территории, предупредив об этом Управляющую компанию за 2 (две) недели.

6.1.4. Не оплачивать работы по устранению недостатков, повторное производство выполненных ранее работ, вызванное ненадлежащим качеством их выполнения.

6.1.5. Отказаться полностью или частично от услуг Управляющей компании по Договору, письменно предупредив об этом не менее, чем за 30 (тридцать) дней.

6.1.6. При принятии решения о порядке проведения и размере финансирования капитального ремонта многоквартирного дома учитывать предложения Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

6.1.7. Обеспечивать проведение общих собраний собственников помещений МКД, созываемых по инициативе Управляющей компании.

6.2. Права Управляющей компании:

6.2.1. Для выполнения работ и предоставления услуг по договору привлекать другие специализированные организации (предприятия).

6.2.2. Вносить предложения Собственникам об изменении установленного режима работ, не нарушающего общую технологичность работ по договору.

6.2.3. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания Собственников. Информировать о сроках проведения и повестке общего собрания собственников путем размещения соответствующих объявлений на подъездах МКД, либо расчетно-платежных документах, а также на сайте организации.

6.2.4. Самостоятельно определять субподрядчиков для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту МКД. Управляющая компания несет ответственность за работы, выполненные субподрядчиками.

6.2.5. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования общего имущества организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств Собственника.

6.2.6. В случае возникновения в МКД либо на прилегающей территории аварийных ситуаций, грозящих повреждением помещению Собственников и их имуществу, общему имуществу собственников, локализовать аварию собственными силами, используя имеющиеся в наличии средства. Расходы по локализации аварии лежат на Собственниках.

6.2.7. Уведомлять Собственников о наличии задолженности за содержание и текущий ремонт помещений, капитальный ремонт путем размещения соответствующей информации на расчетно-платежных документах, на сайте организации.

6.2.8. Взыскивать с Собственников в судебном порядке задолженность за содержание и текущий ремонт помещений, капитальный ремонт МКД.

6.2.9. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях, в случае отсутствия сведений о местонахождении собственников, в присутствии собственников других помещений МКД, представителей правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.

6.2.10. Оказывать содействие организациям в приостановлении или ограничении подачи собственнику воды, тепла, электроэнергии, газа в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.2.11. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные данным договором, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья людей, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозой наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступающих от оплаты по договору. Информирование Собственников осуществляется посредством размещения уведомлений на подъездах МКД.

6.2.12. Передавать в пользование общее имущество МКД (подвалы и другие помещения) по согласованию с Представителем Собственников.

6.2.13. 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.

6.2.14. 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 за отдельную плату в порядке и на условиях, установленных Управляющей компанией.

6.2.15. Предъявлять Собственникам, несвоевременно и (или) не полностью внесшим плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества пени, в соответствии с действующим законодательством.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Управляющая компания несет ответственность за выполненные работы и предоставленные услуги в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, в соответствии с перечнем, периодичностью, объемами работ, предельными сроками устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования в соответствии с Постановлением РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Мэра г. Омска от 05.04.2005 г. № 217-П «Об обеспечении жителей города Омска жилищно-коммунальными услугами».

7.2. Дееспособные члены семьи Собственника (Нанимателя), а также лица, проживающие с ними совместно, несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования помещением.

7.3. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за содержание и текущий ремонт общего имущества и другие услуги, уплачивают Управляющей компании пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, за каждый день

просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7.4. При некачественном выполнении работ и наличии недостатков, сроки их безвозмездного устранения фиксируются Актом, составленным Собственниками и представителями Управляющей компании. При нарушении установленных сроков устранения недостатков, Управляющая компания несет материальную ответственность в соответствии с существующим законодательством.

7.5. В случае, если ненадлежащее исполнение Управляющей компанией или привлеченными ею организациями своих обязанностей по Договору привело к нанесению ущерба Собственникам, выходу из строя или остановкам инженерных систем и оборудования, Управляющая компания проводит восстановительные работы за свой счет и возмещает Собственникам понесенные убытки.

7.6. Управляющая компания не несет ответственность за вред и ущерб, причиненный гражданам и имуществу Собственников жилых и нежилых помещений, нанесенный вследствие ненадлежащего содержания общего имущества другими организациями до заключения настоящего договора.

7.7. Оценка состояния общего имущества проводится в течение месяца после заключения договора, оформляется соответствующим Актом о состоянии общего имущества. Акт о состоянии общего имущества составляется Управляющей компанией в присутствии Представителя Собственников, уполномоченного на подписание договора, утверждается обеими сторонами.

7.8. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, имуществу собственников, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и(или) членов их семьи, а также иных лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей компании, при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных законодательством и настоящим договором.

7.9. Управляющая компания 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 МКД.

7.10. Управляющая компания не несет ответственность за причинение ущерба вследствие износа, ветхости, аварийного состояния общего имущества и оборудования, принадлежащего Собственникам.

7.11. Управляющая компания не несет ответственность за причинение ущерба вследствие залития, вызванного тушением пожара.

7.12. Собственник несет ответственность за причинение вреда третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в его помещение для устранения аварийной ситуации.

7.13. Стороны не несут ответственности за невыполнение своих обязательств по Договору, возникших вследствие форс-мажорных обязательств: стихийных явлений природы, забастовок, вооруженных конфликтов, террористических актов.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания.

8.2. Срок окончания действия Договора «_____» _____ 20__ г.

8.3. Договор считается продленным на тот же срок, если ни одна из сторон не заявит в письменной форме о его прекращении за один календарный месяц до его окончания.

8.4. Действие Договора распространяется на отношения сторон начиная с «_____» _____ 20__ г.

8.5. Стороны вправе в любое время расторгнуть договор письменно уведомив об этом другую сторону не позднее, чем за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора.

8.6. При расторжении договора у Собственников, имеющих задолженность, обязательства по оплате услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД продолжают свое действие до полного их исполнения.

8.7. В случае, если договор расторгнут по инициативе Собственников, то Собственники должны выплатить Управляющей компании стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в размере фактически понесенных расходов на день расторжения договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон.

9.2. Споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются путем переговоров между сторонами, в случае невозможности разрешения разногласий соглашением сторон споры передаются в установленном порядке на рассмотрение суда по подсудности. Для взыскания задолженности с Собственников по договору досудебный порядок разрешения споров не обязателен.

9.3. Стороны по взаимному согласию имеют право изменить условия Договора. Все изменения к Договору оформляются дополнительным соглашением, которое становится неотъемлемой частью Договора.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

№ п/п	Ф.И.О.	Паспортные данные и адрес регистрации	Роспись
	Председатель Совета дома		
1			
	Совет Дома		
2			
3			
4			

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания»

ОГРН _____ ИНН/КПП _____ / _____

Юридический адрес: 644 _____, г. Омск, ул. _____, д. _____, корп. _____

Фактический адрес: 644 _____, г. Омск, ул. _____, д. _____, корп. _____

Директор _____

Общие характеристики многоквартирного дома

Адрес: _____

Уровень благоустройства: благоустроенный

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Значение
Общие сведения			
1	Год ввода в эксплуатацию	год	
2	Суммарная общая площадь жилых помещений (без балконов и лоджий)	м ²	
3	Этажность (без учета подвальных этажей)	этаж.	
4	Число подъездов	шт.	
5	Число квартир, всего	шт.	
6	Суммарная площадь лестничных клеток, маршей и тамбуров	м ²	
7	Площадь кровли	м ²	
8	Суммарная протяженность межпанельных швов	м	
9	Суммарная площадь фасадов	м ²	
10	Площадь чердачного помещения	м ²	
11	Общая площадь подвального помещения, всего	м ²	
12	Число домофонов	шт.	
13	Нежилая площадь, всего	м ²	
Конструктивные элементы			
14	Материал наружных стен (крупнопанельные, кирпичные, каменные, монолитные, деревянные, из прочих материалов)		
15	Наружный объем жилого дома	м ³	
Инженерное оборудование			
Характеристика видов благоустройства			
16	Централизованное отопление	м ²	
17	количество тепловых узлов	шт.	
18	Горячее водоснабжение	м ²	
19	схема водоснабжения (открытая, закрытая)		
20	Холодное водоснабжение	м ²	
21	число водомерных узлов	шт.	
22	Канализация	м ²	
23	Электроснабжение	м ²	
24	вид проводки (скрытая, открытая) в местах общего пользования		
25	число силовых установок (электроцитовых)	шт.	
26	Количество осветительных точек в местах общего пользования, всего:	шт.	
27	в том числе: - в подъезде	шт.	
28	- на фасаде	шт.	
29	- в подвале	шт.	
30	Газоснабжение	м ²	
31	вид газоснабжения (сжиженный, сетевой, баллонный)		
32	Система вентиляции (естественная, принудительная)		
33	число вентиляционных каналов	шт.	
34	протяженность вентиляционных каналов	м	
35	Число общедомовых приборов учета:		
36	- раздельного учета дежурного освещения	шт.	
37	- силовой энергии лифтов	шт.	

Характеристика мусоропроводов		
38	Число мусоропроводов	шт.
39	Протяженность мусоропроводов (одного / всего на доме)	м
40	Число загрузочных клапанов (на одном мус-де / всего)	шт.
41	Месторасположение мусороприемных камер (подвал, поколь, первый этаж)	
42	Площадь помещения мусороприемной камеры (одного мус-да / всего на доме)	м ²
43	Вид мусоросборника (переносной, контейнер, бункер)	
Характеристика лифтов		
44	Число лифтов, всего	шт.
45	тип дверей (автоматические, распашные)	
46	ввод в эксплуатацию	год
47	нормативный срок эксплуатации	лет
48	диспетчеризация (наличие, отсутствие)	
Прилегающий земельный участок:		
49	Уборочная площадь придомовой территории, всего:	м ²
50	в том числе: - асфальт дворовый (с указанием класса)	м ²
51	- грунт (с указанием класса)	м ²
52	- газон	м ²
53	Число малых архитектурных форм	шт.
54	Число контейнеров для сбора ТБО, расположенных на придомовой территории	шт.
Системы связи и информатики		
55	Число систем коллективного приема телевидения	шт.
56	Прием сигнала ДМВ-диапазона (наличие, отсутствие)	
57	Сеть кабельного телевидения (наличие, отсутствие)	
58	Кабельная сеть "Интернет" (наличие, отсутствие)	
59	Кабельный ввод ГТС (наличие, отсутствие)	
60	Проводная радиотрансляционная сеть (наличие, отсутствие)	

№ п/п	Ф.И.О.	Роспись
	Председатель Совета дома	
1		
	Совет Дома	
2		
3		
4		

Директор ООО «УК»:

(подпись)