ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Омск 05 ноября 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Партнер», именуемое в дальнейшем ***«Исполнитель»***, в лице Генерального директора Шмидт Елены Петровны, действующего на основании Устава,

и

Закрытое акционерное общество «ЗСЖБ №6», именуемое в дальнейшем ***«Заказчик»***, в лице генерального директора Гуринова Юрия Самуиловича, действующего на основании Устава, убедившись в правоспособности друг друга, заключили настоящий **Договор управления многоквартирным жилым домом № 3 корпус 1 по ул. Молодогвардейская в городе Омске.**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ.
2. Условия и содержание настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме.

2.ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Многоквартирный дом – индивидуально-определенное здание, расположенное на земельном участке в установленных границах, состоящее из квартир, а также помещений вспомогательного использования (общего имущества), предназначенных для удовлетворения собственниками помещений и лиц, пользующихся помещениями в доме, бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таковом здании.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Состав общего имущества – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющихся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое, и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений, и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., включает:

– Уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе лестничных площадок, подвала, чердака, крыши, лифтов;

– Содержание придомовой территории (подметание земельного участка, уборка мусора с газонов, уборка мусора на контейнерных площадках, уход за зелеными насаждениями, элементами благоустройства земельного участка);

– Вывоз и размещение твердых бытовых отходов на городской свалке;

– Содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

– Обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, включает:

– Текущий ремонт инженерного санитарно- технического оборудования;

– Текущий ремонт электротехнического оборудования в местах общего пользования;

– Текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

– Текущий ремонт технических устройств (лифтов, шахт, чердачных помещений и т.д.).

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. Заказчик поручает, а **Исполнитель** обязуется оказывать **собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующихся помещениями в доме,** услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ***город Омск, улица Молодогвардейская, дом 3, корпус 1,*** предоставлять коммунальные услуги **собственникам помещений в данном доме и лицам пользующимся помещениями в этом доме,** осуществлять иную, направленную на достижение уставных целей и задач управления многоквартирным домом, деятельность.

2. Собственники помещений и лица, пользующиеся помещениями в доме, обязуются оплачивать услуги **Исполнителя** в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ИСПОЛНИТЕЛЬ обязуется:

4.1.1.Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

4.1.2.Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес исполнителя от собственников.

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

4.1.4.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.

4.1.5.Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6.Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.7.Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.8.Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб **собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме,** и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2. и 7.3. договора.

4.1.9.Уведомлять **собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме,** об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.10. При изменении по решению органов местного самоуправления или по решению органов по тарифному регулированию в период действия настоящего договора тарифов или платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги, заключения дополнительного соглашения Сторон о внесении соответствующих изменений в договор не требуется. При расчетах за услуги по содержанию и ремонту общего имущества и за коммунальные услуги будут применяться вновь установленные тарифы и плата за содержание и ремонт общего имущества с даты введения их в действие.

4.1.11. Производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников и лиц, пользующиеся помещениями в доме, за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, обеспечивая выставление счета, по платежам, установленным пунктом 5.1 договора, в срок до 10 числа текущего месяца за текущий месяц.

4.1.12. В случае привлечения специализированных расчетно-кассовых организаций для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей **собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме,** за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

4.1.13. Рассматривать все претензии **собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме,** связанные с исполнением заключенных Исполнителем договоров с третьими лицами и разрешать возникающие конфликтные ситуации.

4.1.14. Обеспечить **собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме,** информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.15. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.16. По требованию **собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме,** выдавать справки формы-7 «Характеристика жилого помещения».

4.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления договора в силу.

4.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ вправе:

4.2.1.Самостоятельно определять порядок, способ, очередность и сроки выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту

общего имущества многоквартирного дома, в зависимости от фактического состояния общего имущества и объема поступивших средств собственников и лиц, пользующихся помещениями в доме.

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

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

4.2.4.В случае не предоставления **собственником помещений в многоквартирном доме и лицом, пользующимся помещениями в доме,** до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих **собственнику (пользователю),** производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Омска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления **собственником (пользователем)** сведений о показаниях приборов учета.

4.2.5.Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных **собственником помещений в многоквартирном доме или лицом, пользующимся помещениями в доме,** проводить перерасчет размера оплаты представленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.6.Прекращать предоставление услуг по настоящему договору, в случае просрочки **собственником помещений в многоквартирном доме или лицом, пользующимся помещениями в доме,** оплаты оказанных ему услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 договора.

4.2.7.Проверять соблюдение **собственником помещений в многоквартирном доме или лицом, пользующимся помещениями в доме,** требований, установленных п.п. 4.3.3. – 4.3.17. договора.

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

4.2.9.Взыскивать с **собственников помещений в многоквартирном доме или лиц, пользующихся помещениями в доме,** в установленном законодательством РФ порядке, задолженность по оплате оказанных ему услуг в рамках договора.

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

4.2.11.Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. ЗАКАЗЧИК (собственник помещений в доме, лицо, пользующееся помещениями в доме) обязуется:

4.3.1.Своевременно, в установленные разделом 5 договора сроки и порядке, оплачивать предоставленные ему по договору услуги. Возмещать **Исполнителю** расходы,

связанные с исполнением настоящего договора. Данные расходы включаются в выставляемый **Исполнителю** счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Исполнителем порядком и условиями договора.

4.3.2.Предоставить право **Исполнителю** представлять интересы **Заказчика** по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей и задач настоящего договора и не нарушающих имущественные интересы **Заказчика**) во всех организациях.

4.3.3.Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.4.Своевременно предоставлять **Исполнителю** сведения:

- о количестве собственников помещений в многоквартирном доме;

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

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

4.3.5.Обеспечить доступ в принадлежащие ему помещения представителям **Исполнителя**, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий. В случае временного отсутствия предоставлять информацию о лицах, имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

4.3.6.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 **Исполнителем.** А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим и экологическим нормативам без согласования с **Исполнителем.**

4.3.7.Своевременно сообщать **Исполнителю** о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках договора.

4.3.8.Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с **Исполнителем.**

4.3.9.Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с **Исполнителем**.

4.3.10.Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Омска в порядке, определяемом Правительствами РФ и Омской области.

4.3.11.Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.12.Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.13.Предоставлять **Исполнителю** в установленные сроки показания приборов учета.

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

4.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве помещений в многоквартирном доме строго руководствоваться настоящим договором, Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.3.16. В случае возникновения необходимости проведения **Исполнителем** не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине **собственника помещений в многоквартирном доме или лица, пользующегося помещениями в доме,** либо в связи с нарушением ими п.п.4.3.5. – 4.3.9., 4.3.11., 4.3.13, 4.3.16. настоящего договора, указанные работы производятся за счет виновных лиц.

4.4. ЗАКАЗЧИК (собственник помещений в многоквартирном доме или лицо, пользующееся помещениями в доме) имеет право:

4.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных **Исполнителем** в рамках исполнения настоящего договора.

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

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

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

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. **Собственник помещений в доме, лицо, пользующееся помещениями в доме** производит оплату в рамках настоящего договора за следующие виды услуг:
- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение (в том числе тепловые потери), холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение);
- содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме;

5.2. Плата за услуги по содержанию и ремонту в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим договором, составом и периодичностью работ (услуг) и включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, определяется на основании, но **не менее,** тарифов, устанавливаемых Администрацией города Омска в порядке, определяемом Правительством РФ, на указанные услуги.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается **Исполнителем** как произведение установленных Администрацией г. Омска тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и отдельных или всех помещений в многоквартирном доме индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилом помещении, оборудованном указанными приборами учета, для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, электроснабжения определяется с учетом потерь холодной и горячей воды во внутридомовых инженерных коммуникациях и оборудовании многоквартирного дома, в том числе и объемов холодной и горячей воды, количества электроэнергии, необходимых для содержания общего имущества в многоквартирном доме,

распределяемых пропорционально потребленному в жилом помещении за расчетный период коммунальному ресурсу, по Правилам, определяемым Правительством РФ. При отсутствии приборов учета или использовании неповеренных приборов учета, неисправных приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым администрацией г. Омска в порядке, определяемом Правительством РФ.

5.5. Оплата оказанных услуг по договору осуществляется **собственниками помещений в доме и лиц, пользующихся помещениями в доме,** ежемесячно, на основании выставляемого **Исполнителем** счета.

5.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.7. В случае изменения стоимости услуг, оказываемых в соответствии с договором, **Исполнитель** производит **собственникам помещений в доме и лицам, пользующимся помещениями в доме,** перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменения в силу.

5.8. Срок внесения платежей: **до 10 числа месяца следующего за истекшим месяцем** по реквизитам и в размере, указанным в счете.

5.9. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются **Исполнителем** и доводятся до сведения **собственников помещений в доме и лиц, пользующихся помещениями в доме,** в соответствии с порядком, устанавливаемым Исполнителем.

5.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, **Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме** определяет необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ (услуг), стоимость работ (услуг). Указанные работы (услуги) оплачиваются дополнительно. Оплата в установленном случае производится **собственниками помещений в доме и лицами, пользующихся помещениями в доме,** в соответствии с выставленным **Исполнителем** счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен не позднее **10** банковских дней со дня выставления счета.

5.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет **собственников помещений в доме и лиц, пользующихся помещениями в доме,** по отдельному договору. Решение **Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме** об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений **Исполнителя** о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех **собственников помещений в доме, а также на лиц, пользующихся помещениями в доме,** с момента возникновения права собственности (права пользования) на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.12. Не использование помещений не является основанием для не внесения платы за услуги по договору. При временном отсутствии **собственников помещений в доме и лиц, пользующихся помещениями в доме,** внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия **собственника (пользователя)** в порядке, утверждаемом Правительством РФ и органами местного самоуправления г. Омска.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. **Собственник помещений** несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

6.2. **Исполнитель** несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействий, в размере действительного причиненного ущерба, в объемах взятых обязательств и границах эксплуатационной ответственности, с момента вступления договора в силу.

6.3. **Исполнитель** не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников, а также, если он возник в результате:

-противоправных действий (бездействий) **собственников и (или) лиц, проживающих в помещениях собственников;**

-использования **собственниками** общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

-не выполнения **собственниками** своих обязательств, установленных настоящим договором;

-аварий, произошедших не по вине **Исполнителя** и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

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

6.5. **Исполнитель** не несет материальной ответственности по обязательствам ресурсоснабжающих, обслуживающих организаций.

6.6. В случае нарушения **собственником помещений в доме или лицом, пользующимся помещениями в доме,** сроков внесения платежей, установленных разделом 5 договора, **Исполнитель** в праве взыскать с него пени в размере 1/300 учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается на счете, ежемесячно выставляемом **Исполнителем,** и подлежит уплате одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 договора. Кроме того, **собственник помещений в доме или лицо, пользующееся помещениями в доме,** допустивший нарушение сроков оплаты по договору, обязан возместить **Исполнителю** понесенные **Исполнителем** расходы, связанные с истребованием задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате за содержание жилых помещений в многоквартирном доме и коммунальных услуг, на основании предъявленного **Исполнителем** счета.

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

6.8. **Собственник помещений в доме и лицо, пользующееся помещениями в доме,** несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.9. **Исполнитель** несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г. Омска в соответствии с действующим законодательством.

6.10. В случае причинения убытков **Заказчику** по вине **Исполнителя**, последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, **Исполнитель** не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору **стороны** несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

7.2.Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются **Заказчиком (собственником помещений в доме или лицом, пользующимся помещениями в доме)** в письменном виде и подлежат обязательной регистрации **Исполнителем.**

7.3.Претензии (жалобы) могут быть предъявлены **Заказчиком (собственником помещений в доме или лицом, пользующимся помещениями в доме)** в течение одного месяца от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, **Исполнитель** не рассматривает.

7.4.Затраты, связанные с выполнением **Исполнителем** работ и услуг, не урегулированных договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным инфляцией, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине **Исполнителя,** оплачиваются **Заказчиком (собственником помещений в доме или лицом, пользующимся помещениями в доме)** дополнительно.

7.5.По окончании календарного года **Исполнитель в течении первого квартала** предоставляет собственникам помещений отчет об исполнении договорных обязательств. Отчет предоставляется в письменной форме путем вывешивания отчета **на доске объявлений каждого подъезда.**

7.6.Контроль **собственниками помещений** деятельности **Исполнителя** осуществляется путем:

-предоставления **Исполнителем** отчетности по взятым обязательствам, в порядке предусмотренном п.7.5 договора;

- составления актов по фактам не предоставления жилищных и коммунальных услуг или предоставления их не надлежащего качества.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1.При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор является публичным договором в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

9.2. Договор заключен сроком на пять лет. Начало действия договора с момента подписания сторонами.

9.3. Договор управления может быть расторгнут досрочно только с согласия сторон. При отсутствии согласия сторон расторжение договора осуществляется в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством. Решение о расторжении договора принимается на **Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома,** при этом, **Исполнитель** должен письменно уведомляться собственниками помещений в многоквартирном доме о расторжении договора за два месяца до даты расторжения. В случае расторжения договора **Исполнитель** за 30 дней до прекращения действия договора обязан передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации.

9.4. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.5. При отсутствии письменных заявлений одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.6. Договор считается заключенным с момента подписания его сторонами.

9.РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик

ЗАО «ЗСЖБ № 6»
г. Омск, ул. 1 Железнодорожная, д.3
ИНН 5506035536
ОГРН 1025501247100

_____ Ю.С.Гуринов

«___» _____2009г.

Исполнитель

ООО «Управляющая компания «Партнер»
г. Омск, ул. 1 Железнодорожная, д.3
ИНН 5506204720 КПП 550601001
р/сч 40702810745370000079
в Омском отделении №8634 СБ РФ г. Омска
кор/сч 30101810000000000673
БИК 045209673

_____ Е.П. Шмидт

«___» _____ 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью
"Управляющая компания "Партнер"

Приложение N 1
к договору управления
от 5.11. 2009г..
МКД: г. Омск, ул. Молодогвардейская,
дом 3, корпус 1.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ (РАБОТ) ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

	Перечень (услуг) работ
1.	Обеспечение нормального функционирования переданного в управление недвижимого имущества.
2.	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому
3.	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ
4.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациям, с поставщиками коммунальных услуг.
5.	Осуществление систематического контроля над качеством коммунальных услуг, работ подрядчиков, за исполнением иных договорных обязательств.
6.	Начисление и сбор платежей с нанимателей и собственников помещений, в том числе за коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение), содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.
7.	Финансирование работ и услуг подрядчика в соответствии с заключенными договорами с учетом штрафных санкций за ненадлежащее качество работ и услуг.
8.	Взыскание задолженности с нанимателей и собственников помещений по оплате жилищно-коммунальных услуг с учетом штрафных санкций.
9	Выполнение диспетчерских функций по приему заявок от нанимателей и собственников жилых помещений.
10.	Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
11.	Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок
12.	Информирование нанимателей и Собственников жилых помещений об изменении тарифов на жилищные и коммунальные услуги.

Приложение N 2
к договору управления
от 5.11. 2009г..
МКД: г. Омск, ул. Молодогвардейская,
дом 3, корпус 1.

ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений.).

1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.).

1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.4. Прочистка канализационного лежака.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.7. Проверка заземления ванн.

1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

1.9. Осмотр противопожарного состояния дома и средств тушения дома

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

2.1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.2. Консервация системы центрального отопления.

2.3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

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

3.1. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей мест общего пользования.

3.2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.3. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.4. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

3.5. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

3.6. Консервация поливочных систем.

3.7. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.8. Ремонт и укрепление входных дверей и дверей на крышу.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

4.1. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.

4.2.Смена прокладок в водопроводных кранах.

4.3. Уплотнение сгонов.

4.4. Прочистка внутренней канализации.

4.5. Прочистка сифонов.

4.6. Регулировка смывного бачка.

4.7. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.

4.8. Укрепление трубопроводов.

4.9. Проверка канализационных вытяжек.

4.10. Мелкий ремонт изоляции.

4.11. Проветривание колодцев.

4.12. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.

4.13. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

4.14. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

5. *Прочие работы*

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
5.2. То же вентиляции.
5.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
5.4. Очистка и промывка водопроводных кранов, фильтров.
5.5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
5.6. Регулировка и наладка систем освещения подъездов.
5.7. Уход за зелеными насаждениями.
5.8. Удаление с крыш снега и наледей.
5.9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
5.10. Уборка и очистка придомовой территории.
5.11. Уборка подсобных и вспомогательных помещений.
5.12. Мытье полов, лестничных маршей, площадок, удаление пыли и т.д. в лестничных площадках.Удаление мусора из здания и его вывозка.

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

Приложение N 3
к договору управления
от 5.11. 2009г..
МКД: г. Омск, ул. Молодогвардейская,
дом 3, корпус 1.

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Исполнителем – ООО «Управляющая компания «Партнер» и Заказчиком - собственниками помещений в многоквартирном доме № 3, корпус №1, расположенном по улице Молодогвардейская города Омска.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между **ООО «Управляющая компания «Партнер»,** именуемым в дальнейшем **Исполнитель** с одной стороны, и **ЗАО «ЗСЖБ №6» (собственниками помещений, в многоквартирном доме)** именуемыми в дальнейшем **"Заказчик" с другой стороны,** и составлен о нижеследующем:

1. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием жилого помещения **Заказчика** является: на системе отопления – на прямом трубопроводе до терморегулятора (вентиля); - на обратном – до вентиля на радиаторе в помещении **Заказчика**; на системе горячего водоснабжения – до первого отсекающего вентиля на стояке; на системе холодного водоснабжения – до первого отсекающего вентиля на стояке; на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – до клемного присоединения на вводном автомате (УЗО) в межэтажном щите; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен, потолка, пола жилого помещения; Наружная поверхность оконных заполнений и входной двери в квартиру.
2. **Заказчик** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Заказчика** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Заказчика.**

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Исполнителя,** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Заказчиком** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5. В случае ограничения **Заказчиком** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Исполнителя,** ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Заказчика**

6. При привлечении **Заказчиком** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Заказчика** или **Исполнителя,** ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу собственников, общему имуществу, имуществу **Исполнителя** или третьих лиц, несет **Заказчик.** Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Заказчика*.**

- В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Заказчиком дополни тельно после выставления Исполнителем соответствующего счета.

Отопление: – на прямом трубопроводе –до терморегулятора (вентиля);
- на обратном трубопроводе – до вентиля на радиаторе в помещении **Заказчика;**

Горячее водоснабжение: - до первого отсекающего вентиля на стояке в помещении **Заказчика;**

Холодное водоснабжение - до первого отсекающего вентиля на стояке в помещении **Заказчика**;

Канализация - плоскость раструба тройника в помещении Заказчика;

Электроснабжение – до клемного присоединения на вводном автомате **(УЗО)**