ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Омск 05 августа 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Партнер», именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»,** в лице генерального директора Яготина Андрея Борисовича, действующего на основании Устава, **и**

Собственники помещений (квартиры, части квартиры, комнаты, офиса) многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул. 28 Северная, д. 22А/1(далее – «Многоквартирный дом»), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №1-2019/07 от «30» июля 2019 г.), хранящегося в соответствии с решением общего собрания Собственников в ООО «Управляющая компания «Партнер» (г. Омск, ул. 1-я Железнодорожная, д.3) .

1.2. Условия и содержание настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Исполнитель обязуется оказать комплекс услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлению коммунальных и прочих дополнительных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся помещениям в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, а Собственники помещений обязуются оплачивать оказываемые услуги и выполняемые работы, в порядке и сроки, установленные настоящим договором

2.2. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

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

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: г. Омск, ул. 28 Северная, д. 22А/1 ;

б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ;

в) проект, серия, тип постройки – серия 97;

г) год постройки - 2019;

д) этажность – 10 этажей;

е) количество квартир - 119; количество нежилых помещений - 0;

ж) общая площадь здания - 7468.5 кв. м;

з) общая площадь жилых помещений – 6018,3 кв. м;

и) общая площадь нежилых помещений - 0 кв. м;

к) степень износа по данным государственного технического учета – 0 %;
л) год последнего комплексного капитального ремонта - ;
м) площадь земельного участка, в составе общего имущества – 1019,3 кв. м;
н) кадастровый номер земельного участка – 55:36:070402:3114;

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

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

2.7. Основными функциями Исполнителя являются:

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

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

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

2.7.2. Предоставление коммунальных услуг надлежащего качества Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме;

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

2.7.4. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим договором;

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

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 2 (Двух) лет.

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ИСПОЛНИТЕЛЬ обязуется:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.2 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

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

4.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

4.1.4. Представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с предметом настоящего договора, в том числе по заключению договоров, направленных на

достижение целей и задач настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственникам помещений, в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

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

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

4.1.8. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению.

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

4.1.10. Обеспечить собственников помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб.

4.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ вправе:

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

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

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

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

4.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

4.2.6. Готовить к окончанию года с момента начала действия договора (далее к концу каждого года действия договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

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

4.2.8. 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.

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

4.3. СОБСТВЕННИК обязуется:

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

4.3.2. 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.

4.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

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

ж) не размещать в объеме лестничных клеток подъезда ящики для хранения и/или помещения кладовок;

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

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

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

4.3.4. Обеспечивать доступ сотрудников Исполнителя в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

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

4.3.6. При проведении собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 5 настоящего договора.

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

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

4.4. СОБСТВЕННИК имеет право:

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

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

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

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена Договора устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому собственником жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы определяется на основании действующего законодательства Российской Федерации и устанавливается по ценам и ставкам, устанавливаемым органами государственной власти на очередной календарный год, при условии, что на общем собрании собственников помещений не принято иное решение о размере платы.

При изменении по решению органов государственной власти в период действия настоящего договора цен и ставок, 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. Настоящее положение применяется при условии, что в соответствующий период действия договора применяется тариф, установленный органом государственной власти.

5.2. Объем работ и услуг, включенных в цену настоящего договора, определен в Приложении № 2, Приложении № 3, которые являются его неотъемлемой частью. Ежегодно, за два месяца до истечения календарного года, при наличии фактических оснований, Исполнитель готовит предложения для собственников по изменению стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва общего собрания собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня общего собрания.

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

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

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

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

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

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

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

период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

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

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

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

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

7.4. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Заказчиком (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.

7.5. Местом исполнения договора (территориальной подсудности) является г. Омск, ул. 1-я Железнодорожная д.3.

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

7.7. Изменение любых условий настоящего договора, а также внесение дополнений,

осуществляется по соглашению Сторон, если иное не предусмотрено настоящим договором. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами, либо их уполномоченными представителями, в порядке, предусмотренном действующим жилищным и гражданским законодательством РФ.

7.8. Исполнитель в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

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

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

7.11. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г. Собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений заключают (подписывают) договор управления на условиях, утвержденных общим собранием собственников путем подписания Реестра (Приложение № 4).

7.12. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

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

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

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

Приложение № 4 «Реестр подписей собственников помещений в многоквартирном доме».

8.РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «Управляющая компания «Партнер»
город Омск, ул.28 Северная, д.20, пом. 182 П
ИНН 5506204720
р/сч 40702810345000091855
в Омском отделении №8634 СБ РФ
кор/сч 30101810000000000673
БИК 045209673

Генеральный директор

_____ А. Б. Яготин

СОБСТВЕННИКИ:
В соответствии с реестром (Приложение № 4)

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным
жилым домом, расположенном по адресу:
г. Омск, ул. 28 Северная, д. 22А/1

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

-места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
-лифты и лифтовые шахты;
-технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, включая бойлерные;
-механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения, включая элеваторные узлы, водомерные и водопроводные рамки и другое инженерное оборудование;
-несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
-крыша, включающая кровлю, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
-фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
-внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
-система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
-тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
-разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения и система канализации;
-внутридомовая система электроснабжения, вводные распределительные устройства аппаратуры защиты, контроля и управления коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажные щиты и шкафы, стояковая электропроводка, электрические установки систем автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей от внешней границы внутридомовой системы до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях ;
-придомовая территория, на которой расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и малые архитектурные формы;
-а также иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на земельном участке (включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты), предназначенные для обслуживания данного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские, спортивные и мусорные контейнерные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен дом.

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным
жилым домом, расположенном по адресу:
г. Омск, ул. 28 Северная, дом 22А/1

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

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

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

12.Уборка лестничных клеток	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей двух нижних этажей	3 раза в неделю
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей	1 раза в месяц
Мытье окон	2 раз в год
Мытье кабины лифта(при наличии)	Ежедневно
Уборка площадки и очистка металлической решетки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
13. Аварийно-ремонтное обслуживание	
В течение смены - с 17-00 до 8-00, в выходные	Круглосуточно
Устранение неисправностей в системах водоснабжения, канализации и отопления, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование. Замена прокладок водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов	в течение смены
Устранение течи присоединения сантехприборов	в течение смены
Устранение засоров внутренней в течение смены канализации	в течение смены
Устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и др.) дома, жилого помещения	не более 2 часов
14. Дератизация, дезинсекция подвалов и чердаков	по мере необходимости
15.Санитарное содержание придомовой территории	
Летний период	
Подметание территории	6 раз в неделю
Очистка урн от мусора	6 раз в неделю
Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его	2 раза в неделю
Уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю
Покос травы на газонах и уборка скошенной травы (максимальная высо травы 15 см)	по мере необходимости
Поливка газонов, зеленых насаждений в засушливый период до 9.00 часов утра	по мере необходимости
Покраска МАФ и контейнерных стоянок (без учета материалов)	по мере необходимости
Завоз, с полной заменой песка в детской песочнице	1 раз в летний период
Очистка газонов от опавшей листвы и остатков погибших насаждений	по мере необходимости
Зимний период	
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в 2 суток
Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	по мере необходимости
Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см в дни сильных снегопадов и сдвигание его на газоны	по мере необходимости
Посыпка территории противогололедным материалами или песчаной смесью	По мере необходимости
Скалывание и очистка территорий от уплотненного снега, наледи и льда	по мере необходимости
Очистка от наледи и снега крышек люков колодцев	по мере необходимости
Очистка от снега приямков и входов в подвал	1 раз в неделю
Расчистка канав для стока талых вод	по мере необходимости

Приложение №3
к договору управления многоквартирным
домом, расположенному по адресу:
г. Омск, ул. 28 Северная, дом 22А/1

ПЕРЕЧЕНЬ (УСЛУГ) РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

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