

Договор управления многоквартирным домом

с. Красноярка

«01» сентября 2011г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Колос-Сервис плюс», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Директора Медведева Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственник(и) жилых помещений (квартиры, части квартиры, комнаты), в многоквартирном доме № _____ кв. № _____ общей площадью _____ кв.м., по ул. Санаторий «Колос», именуемые «Собственник(и)», с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор управления заключен на основании ст. 161, 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников помещений (Протокол от _____ № _____) жилого дома № _____ по ул. Санаторий «Колос».

1.2. Условия настоящего Договора управления утверждены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

2. ТЕРМИНЫ

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в т.ч.: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, 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 не несущие 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.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме)- доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (ВДГО).

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

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, крыши;
- содержание придомовой территории (уборка, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО на полигоне;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в т.ч. числе и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ в период нормативного срока эксплуатации общего имущества с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт общего электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

Капитальный ремонт - комплекс работ, выполняемых с целью восстановления ресурса (работоспособного состояния) общего имущества с заменой или восстановлением его составных частей. При капитальном ремонте восстанавливаются эксплуатационные показатели общего имущества и дома в целом, потеря которых произошла вследствие их физического износа, посредством замены инженерного оборудования (внутридомовых систем тепло-, водо-, электроснабжения).

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

3.1. Управляющая организация от своего имени, но за счет средств Собственников, либо от имени Собственников, но за счет их средств, обязуется по заданию Собственников в течение срока действия настоящего Договора управления за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № _____ по ул. Санаторий «Колос» (состав общего имущества приведен в Приложение № 2), организовать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся в этом доме помещениями, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в том числе решение вопросов пользования общим имуществом, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

3.2. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Обеспечить надлежащее состояние, чистоту и порядок подъездов, подвальных, чердачных помещений общего пользования, придомовой территории.

4.1.2. Обеспечить потребителей коммунальными услугами, предоставляемыми поставщиками коммунальных услуг, установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.3. 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 ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, заключая договоры:

- со специализированными организациями, организациями обслуживающими внутридомовое газовое оборудование, иными специализированными организациями, обслуживающими общее имущество;

- с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ;

- иные договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора управления.

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 Договора.

4.1.5. Проводить профилактические осмотры (обследование) общего имущества многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

4.1.6. Производить работы (услуги) по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень которых определен в Приложении N 1 к настоящему Договору управления, являющемуся неотъемлемой его частью. Данный перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен на основании решения общего собрания многоквартирного дома.

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

4.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

4.1.9. Организовать сбор платежей за работы, услуги, оказываемые по настоящему договору управления.

4.1.10. Информировать Собственников путем размещения объявлений на информационных стендах каждого подъезда многоквартирного дома:

- об изменении размеров установленных платежей в связи с изменением действующих тарифов на коммунальные услуги;

- информировать Собственников и владельцев помещений об изменении номеров телефонов аварийных служб и иную информацию, связанную с управлением домом.

4.1.11. Производить начисление текущих платежей и предоставлять счета на оплату не позднее 25 числа каждого месяца.

4.1.12. Рассматривать все предложения и заявления Собственника по вопросам, связанным с жилищно-коммунальным обслуживанием.

4.1.13. Организовывать работы по ликвидации аварий и аварийных ситуаций и последствия аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.14. Выявлять должников по платежам за жилищно-коммунальные услуги и принимать меры по взысканию задолженности в установленном законом порядке.

4.1.15. Аккумулировать финансовые средства, поступающие по настоящему Договору управления от физических лиц - потребителей жилищно-коммунальных услуг, осуществлять расчеты во исполнение договорных обязательств; создать и вести базу данных по лицевым счетам собственников и нанимателей.

4.1.16. Предоставлять на общем собрании собственников отчет о выполнении Договора управления за истекший год в течение первого квартала следующего года, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, если они необходимы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных инженерных систем в помещениях Собственника.

4.2.3. Проверять соблюдение Собственниками требований, установленных п. 4.3 Договора Управления.

4.2.4. Взыскивать с Собственников в установленном порядке задолженность по оплате, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

4.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.3. Собственник(и) обязуется:

4.3.1. В установленном порядке и сроке оплачивать предоставляемые по Договору управления услуги и работы.

4.3.2. Выполнять Правила пользования жилыми помещениями, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством, в том числе:

- поддерживать чистоту и порядок на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;

- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места,

- не допускать засорения канализации;

- не допускать курение в местах общего пользования.

4.3.3. 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 Управляющей компанией. 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 нормативам без согласования с Управляющей компанией.

4.3.4. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией. Уведомлять Управляющую компанию в случае принятия собственником о переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое, а также переустройстве и перепланировке жилого помещения.

4.3.5. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

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

4.3.7. Не совершать действия и/или бездействия, способные повлечь отключение многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и канализации.

4.3.8. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго соблюдать положения Жилищного кодекса РФ и действующих нормативных актов. При необходимости вывоза крупногабаритных и/или строительных отходов оплачивать эти услуги дополнительно согласно выставленному счету.

4.3.9. При обнаружении неисправностей в квартире незамедлительно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них Управляющей компании или соответствующую аварийную службу.

4.3.10. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственникам помещение представителям Управляющей компании и представителям специализированных организаций для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.11. Предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (-ях) совместно с Собственником. При отсутствии этих данных все расчеты производятся с учетом фактической численности проживающих, без учета льгот.

- о смене Собственника, при этом предоставить Управляющей компании копии договоров купли-продажи, дарения жилого помещения и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца. Копии договоров аренды, найма, владения. Данные сведения предоставляются в течение 10 календарных дней со дня наступления указанных событий.

4.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора управления.

4.3.13. Направить претензию в адрес Управляющей компании в случае невыполнения и (или) ненадлежащего выполнения услуг в рамках настоящего договора.

4.3.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.

4.4. Собственник(и) имеет(ют) право:

4.4.1. На получение услуг и работ по настоящему Договору управления.

4.4.2. Требовать в установленном порядке и в соответствии с действующими на территории поселения нормативными актами перерасчета платежей за услуги по Договору управления:

- за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, при временном отсутствии Собственника в Порядке, утвержденном Правительством РФ.

- в связи с несоответствием услуг и работ.

4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

5. РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Собственник(и) обязан(ы) ежемесячно производить платежи за потребление энергоресурсов.

5.2. Собственник(и) производит(-ят) оплату за содержание, техническое обслуживание жилого помещения по тарифам утвержденным общим собранием собственников.

5.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт на следующий календарный год устанавливается решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. В случае, если собственники помещений не провели общее собрание и (или) не установили размер платы на следующий календарный год, Управляющая компания имеет право в одностороннем порядке, по истечении календарного года, пересмотреть размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, с учетом предельных индексов изменения размера платы граждан за жилое помещение, установленных РЭК Омской области.

5.4. Текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала текущего и капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов; о сроках и размерах целевых взносов Собственников на финансирование текущего и капитального ремонта и других предложений, связанных с условиями проведения ремонтов.

5.5. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.6. Оплата осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией единого счета-извещения на квартиру в целом. По письменному заявлению собственников квартиры счета будут предоставляться каждому собственнику.

В выставяемом Управляющей компанией счете-извещении указываются:

- размер оплаты за оказанные услуги по содержанию и текущему ремонту жилого помещения, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, отопления и водоотведения; сумма задолженности Собственника(-ов) по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени за просрочку оплаты.

5.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.8. Не использование помещений не освобождает Собственников от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей.

При временном отсутствии Собственников при предоставлении подтверждающих документов возможен перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг в Порядке, утвержденном Правительством РФ.

5.9. Управляющая компания оставляет у себя в качестве вознаграждения за услуги и работы по управлению многоквартирным домом 20% от сумм, поступающих по п. 5.2. (размер вознаграждения является составной частью тарифа и дополнительно Собственниками не оплачивается), а также 20% от суммы, собираемой с арендаторов общего имущества. 80% от суммы, поступающей от арендаторов от аренды общего имущества, расходуется Управляющей компанией на содержание и текущий ремонт общего имущества дома.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим Договором управления, в т.ч. связанных:

- с внедрением ресурсосберегающих технологий;
- с ликвидацией последствий аварий;
- с улучшением качества проживания;
- с необходимостью проведения капитального ремонта;
- в иных случаях;

Управляющая компания выносит на рассмотрение общего собрания собственников свои предложения.

6.2. Собственники с учетом предложений Управляющей компании на общем собрании утверждают необходимый объем работ, сроки начала проведения работ, стоимость работ, условия и порядок финансирования работ, в том числе и посредством получения банковского кредита, сроки внесения Собственниками целевых платежей.

Размер платежа для Собственников (поквартирно) рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

Оплата производится Собственниками согласно решению общего собрания собственников на основании счета, выставленного Управляющей компанией, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства, общий размер платежа для собственников квартиры, сроки внесения платежей, установленные общим собранием.

При наличии письменных заявлений собственников квартиры счета будут предоставляться каждому собственнику.

6.3. Обязанность по оплате расходов на проведение дополнительных работ и услуг, если такое решение принято общим собранием собственников, распространяется на всех Собственников помещений 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.

6.4. Дополнительные услуги несвязанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, осуществляются по письменной заявке собственника за дополнительную плату по утвержденным перечням дополнительных услуг.

6.5. По настоящему договору управляющая компания осуществляет выполнение работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома в объеме денежных средств, поступивших на расчетный счет управляющей компании от Собственников «Дома» в качестве оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере, одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставяемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с ежемесячной оплатой услуг.

7.3. В случае наличия задолженности по ежемесячным платежам Собственник письменно уведомляется о необходимости погашения задолженности. Если задолженность не погашается в течение трех месяцев подряд, Управляющая ком-

пания вправе взыскать задолженность в судебном порядке с отнесением на собственника всех судебных расходов.

7.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний обязан возместить расходы по устранению последствий аварийных и иных ситуаций, возникших в результате каких-либо действий или бездействий Собственника, а также возместить ущерб, причиненный в таких случаях общему имуществу, имуществу иных Собственников или третьих лиц, в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7.6. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.7. В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющей компании последняя обязана возместить ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома до принятия дома в управление Управляющей компанией и отказа Собственников на финансирование проведения его ремонта или замены Управляющая компания не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту такого общего имущества.

7.9. Управляющая компания несет ответственность за качество услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, предоставленных в объеме денежных средств, поступивших на расчетный счет управляющей компании от Собственников Дома и в соответствии с перечнем работ, утвержденным решением Собственников многоквартирного дома на общем собрании.

7.10. 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.

8. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Контроль за выполнением управляющей компанией обязательств в рамках настоящего договора в соответствии с решением общего собрания осуществляется уполномоченным лицом «Старшим по дому», проживающ(ей)им по адресу: Омская область, Омский район, ул. Санаторий «Колос», д. ____, кв. ____.

Контроль осуществляется путем:

- подписания «Старшим по дому» актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей компанией.
- участия «Старшего по дому» в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей компанией сроки;
- активирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

8.2. Если в указанный срок Управляющая компания не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

8.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственника за содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия Собственника.

8.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять из «старшего по дому» и трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. В случае отказа кого-либо из членов комиссии от подписи Акт подписывается остальными членами комиссии.

8.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя)); описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

8.6. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

8.7. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. 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.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отка-

заться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Любой спор по настоящему договору, в том числе связанный с его заключением, действительностью, исполнением, изменением или прекращением, подлежит разрешению в судебном порядке только после соблюдения претензионного порядка урегулирования спора.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор управления заключен на срок: пять лет.

11.2. Начало действия Договора и начало выполнения Управляющей компании своих обязательств по настоящему договору с «01» сентября 2011года.

11.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, обладающих равной юридической силой, один из которых хранится в Управляющей компании, а другой - у собственников жилого и нежилого помещения многоквартирного дома.

11.4. Договор может быть досрочно расторгнут при невыполнении Управляющей компанией обязательств в рамках настоящего договора при условии письменного извещения всеми или большинством Собственников многоквартирного дома Управляющей компании за 60 (шестьдесят) дней до даты расторжения.

11.5. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11.6. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

11.7. При отсутствии 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.

11.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение №1 - Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту дома;
- Приложение № 2 - Состав и характеристики общего имущества многоквартирного дома;
- Приложение № 3 - Схема раздела границ эксплуатационной ответственности.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая компания»

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Колос-Сервис плюс»

Юридический адрес: 644511, Россия, Омская область, Омский район, с. Красноярка, ул. Санаторий «Колос», №1Б

ИНН/КПП 5528206048/552801001

Р/сч 40702810945000041836

БИК 045209673

К/сч 30101810900000000673

Банк: Омское отделение №8634 Сбербанка России г. Омска

Электронная почта: kolosservis@mail.ru

Тел./факс: (3812) 971-386 — приемная; (3812) 971-275 — инженер по обслуживанию жилья, (3812) 971-367 — гл. инженер.

Директор _____ В.И. Медведев

«Собственники»

| № п/п | Ф.И.О. (полностью) собственника | Номер квартиры | Документ, подтверждающий право собственности | Подпись |
|-------|---------------------------------|----------------|----------------------------------------------|---------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Перечень работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию дома

I. РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛОГО ДОМА

А. Работы, выполняемые при проведении технического обслуживания и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:

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

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

1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
2. Снятие пружин на входных дверях.
3. Консервация системы центрального отопления.
4. Ремонт просевших отмосток.

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

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

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
2. Проверка канализационных вытяжек.
3. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
4. Укрепление трубопроводов.
5. Мелкий ремонт теплоизоляции трубопроводов.
6. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
7. Смена (исправление) выключателей в лестничных клетках и технических подвале.
8. Смена перегоревших электроламп в техническом подвале, лестничных клетках.

Д. Прочие работы:

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. Выполнение аварийных заявок.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Вывоз твердых бытовых отходов.
6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
7. Уборка и очистка придомовой территории.

II. РАБОТЫ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. Фундаменты

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

2. Крыши

Устранение мелких неисправностей кровли, ремонт вентиляции.

3. Оконные и дверные заполнения

Восстановление отдельных элементов окон, дверей и заполнений (в местах общего пользования).

4. *Лестницы, козырьки над входами в подъезды, подвалы, балконов.*

Восстановление или замена отдельных участков и элементов. Контроль за техническим состоянием.

5. *Внутренняя отделка*

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

6. *Центральное отопление*

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

7. *Водопровод и канализация, горячее водоснабжение*

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

8. *Электроснабжение, и электротехнические устройства*

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

9. *Вентиляция*

Мелкий ремонт и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

10. *Внешнее благоустройство*

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток здания, заборов, скамеек, детских площадок.

Состав общего имущества

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки _____
 Материал стен _____
 Число этажей _____
 Наличие подвала или полуподвала _____ кв. м
 Стоимость строения (восстановительная) _____ тыс. руб.
 Износ _____ руб., или _____ %
 Общая площадь помещений _____ кв. м
 В том числе:
 Жилая _____ кв. м.
 Кол-во квартир _____, комнат _____
 Съёмщиков жилых помещений (кол-во) _____, жильцов _____
 Производственные _____ кв. м

| Число зданий и конструкций | Техническое состояние | Требуется замена или ремонт |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Фундаменты | | кв. м |
| Стены | | кв. м |
| Фасады | | кв. м |
| В том числе: | | |
| Балконы | | шт. |
| Карнизы | | п. м |
| Водоотводящие устройства | | п. м |
| Кровля | | кв. м |
| Перекрытия | | кв. м |
| Полы | | кв. м |
| Окна | | шт. |
| Двери | | шт. |
| Лестничные марши | | кв. м |
| Благоустройство: Отмостки и тротуары | | кв. м |
| Покрытие придомовых территорий | | кв. м |
| Заборы, ограды | | п. м |

Инженерное оборудование

| Виды оборудования | Техническое состояние | Требуется замена или ремонт |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Центральное отопление | | |
| Радиаторы | | шт. |
| Горячее водоснабжение | | п. м |
| Приборы | | шт. |
| Наличие транзитных трасс | | |
| Сети Водопровод | | п. м |
| Приборы | | шт. |
| Наличие повысительных насосов | | |
| Сети Канализация | | п. м |
| Приборы | | шт. |
| Наличие внутридомовой ливневой канализации | | |
| Сети Электрооборудование | | п. м |
| Сети Осветительные точки | | шт. |
| Электродвигатели | | шт. |
| Прочее инженерное оборудование | | |

Схема раздела границ эксплуатационной ответственности

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

