

Договор управления многоквартирным домом

г.Омск

«01» марта 2015 г.

Собственники помещений многоквартирного дома № 23 А по ул. Лукашевича, в городе Омске, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № 6/1 от 27.02. 2015 г. (приложение № 1), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Экологический ДОМ», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице и.о. Директора Приданниковой Марины Владимировны, действующего на основании решения участников общества, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей компанией и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

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

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 1.12, 1.13, 2.1, 2.4, 2.5, 3.2.3. настоящего Договора.

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

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

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. Управляющая компания предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. N 491.

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

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

1.10. Управляющая компания ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей компании. Если в указанный срок Управляющая компания не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.11. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги.

1.12. Собственники предоставляют право управляющей компании, с учетом согласования с Председателем Совета дома, использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы, 20% от данных средств – вознаграждение Управляющей компании, 80% - будут использованы для работы с неплательщиками, устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения, компенсаций инвестированных Управляющей компанией в общее имущество средств, а также выплаты вознаграждения».

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

1.14. Сведения о Собственниках помещений и лицах, проживающих в помещении Собственника, меры социальной поддержки, характеристики помещений и виды представляемых коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, карточка собственника помещения, правоустанавливающие документы и пр.).

1.15. В состав работ по содержанию общего имущества входят работы текущего и капитального ремонта, предусмотренные приложениями № 2, 4, 9 Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также работы, включенные в состав работ по содержанию общего имущества Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

2. Предмет договора

2.1. Управляющая компания по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей компанией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.3. Собственники помещений переуступают Управляющей компании права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организацией или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежных средств, поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации, направляются на текущий ремонт общего имущества.

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

2.5. Стороны договорились о том, что распределение объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые

нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, будут разделяться между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения и нести эти расходы собственники многоквартирного жилого дома будут самостоятельно.

3. Права и обязанности Управляющей компании

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Своевременно (за сутки) информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;

- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.

3.1.3. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

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

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

3.6. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание в том числе по заявкам Собственников или заключить договор на аварийно-диспетчерское обслуживание.

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

3.8. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, а при его отсутствии разместить отчет на сайте управляющей компании.

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

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

3.11. При определении размер платы за содержание и ремонт жилого помещения Управляющая компания обязана учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества.

3.12. Заключить Соглашение о порядке взаимодействия управляющей компании с уполномоченным собственниками помещений лицом.

3.2. Управляющая компания вправе:

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

3.2.2. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

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

3.2.4. Произвести индексацию платы за содержание и ремонт жилого помещения при наступлении следующих условий:

- изменении минимального размера оплаты труда, а также установления размера минимальной заработной платы в субъекте РФ;
- изменении налогового законодательства;
- изменении стоимости строительных материалов, если стоимость таких материалов увеличилась не более 10%».

Если Собственники не согласны с индексацией, то они вправе предложить Управляющей компании уменьшить объем основных обязательств или пересмотреть размер платы. Предложение Собственников передается Управляющей компании в виде решения общего собрания.

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

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

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

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

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

3.2.10. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

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

4.1.2. По согласованию с Управляющей компанией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4.1.3. Не принять письменный отчет Управляющей компании в течение месяца с момента его предоставления при наличии документов, подтверждающих факты неисполнения договорных обязательств.

4.1.4. В согласованные с Управляющей компанией сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу.

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

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

4.1.7. Предоставить показания приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) диспетчеру ОДС (лично или по телефону), в личный кабинет сайта управляющей компании или иным удобным им способом. Предоставление показаний приборов учета осуществляется в период 25-26 числа текущего месяца, если иное не установлено решением общего собрания.

4.1.8. Один из Собственников (инициатор общего собрания собственников помещений) вправе обратиться к Управляющей компании с предложением об организации общего собрания Собственников и документировании результатов его проведения (при условии наличия решения общего собрания собственников помещений о несении расходов на организацию и документировании результатов таких собраний).

4.2. Собственники обязаны:

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

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

4.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22-00 до 8-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.4. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей компании, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутридомового оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

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

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

4.2.7. Исполнять требования по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также требования Управляющей компании, указанные в уведомлении по устраниению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

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

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

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

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

4.2.12. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (*тел. 515-685*), центрально-диспетчерскую службу (*тел. 243554*).

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

4.2.14. Собственники *нежилых* помещений обязаны заключать договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией и установить контейнер для сбора ТБО по согласованию с Управляющей компанией.

4.2.15. Предоставить Управляющей компании сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

5. Цена и оплата по договору

5.1. Цена Договора и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с размером площади помещения, занимаемой Собственником.

5.2. Цена Договора определяется из:

платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

платы за коммунальные услуги.

5.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Перечнем услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества (Приложение №3) и Планом работ по текущему ремонту общего имущества и ежегодно устанавливается на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей компании. В случае непринятия собственниками на их общем собрании решения об установлении плана работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, такой план в целях установления размера платы за жилое помещение может быть установлен Администрацией г. Омска. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений в доме. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании отказались установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предложенный Управляющей компанией (при наличии кворума) или не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (отсутствовал кворум), такой размер устанавливается Администрацией г. Омска, в силу ч.4 ст.158 ЖК РФ.

5.4. Расчетный период для оплаты работ и услуг по договору устанавливается в один календарный месяц. Срок оплаты – до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.5. Плата за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, вносится Собственниками – юридическими лицами на основании счета, Собственниками –

физическими лицами и нанимателями муниципального жилищного фонда на основании соответствующих платежных документов, представленных Управляющей компанией не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим, путем перечисления на расчетный счет, указанный в платежном документе.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными в установленном законодательством порядке по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на холодную и горячую воду, водоотведение, тепловую и электрическую энергию Управляющая компания производит Собственнику соответствующий перерасчет со дня их изменения без внесения изменений в настоящий договор.

5.7. Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения и размера платы за 1 кв. метр. Размер платы за 1 кв. метр включает в себя расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

5.8. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.9. Не использование Собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для невнесения платы за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и отопление.

5.10. 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. 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 произвести расчет по количеству проживающих.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Ответственность Управляющей компании:

6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая компания несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.1.2. Управляющая компания несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу.

6.1.3. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, в случае непринятия Собственниками необходимых мер, предусмотренных законодательством, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.1.4. Управляющая компания не несет ответственность:

по обязательствам Собственника, нанимателей, арендаторов государственного или муниципального жилищного фонда, в том числе по обязательным платежам: плате за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;

за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

за использование Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

за не обеспечение Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда своих обязательств, установленных настоящим договором;

за аварии, произошедшие не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устраниить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, недопуск в помещение и пр.);

6.2. Ответственность Собственника:

6.2.1. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственники, наниматели, арендаторы государственного или муниципального жилищного фонда обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

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

6.2.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.2.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

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

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещения лично, на общем собрании собственников, уполномоченным собственниками лицом или оплатой платежного документа ООО «УК «ЭкоДОМ», согласно п.3, ст. 438 ГК РФ, и вступает в силу с «01» апреля 2015 г. Настоящий договор заключается сроком на 3 (Три) года.

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

8. Расторжение договора.

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

по инициативе Собственников в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а именно в случае, если все Должники возместили задолженность по оплате за жилищно-коммунальные и иные услуги перед Управляющей компанией и покрыли ее убытки, возникшие в связи с расторжением настоящего договора.

по инициативе Управляющей компании, в случае:

не принятия решения общим собранием собственников о размере платы за содержание и текущий ремонт жилья, позволяющего выполнить объем работ по содержанию и ремонту жилья в соответствии с нормами и регламентами, предусмотренными действующим законодательством;

превышения суммы задолженности по оплате за услуги по содержанию и текущему ремонту жилья и коммунальным услугам свыше 50 % от суммы начисления по всем жилым и нежилым помещениям в течение двух месяцев подряд.

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае смерти Собственника, со дня смерти.

8.1.5. В случае принятия судебного акта Арбитражным судом Омской области в отношении Управляющей компании, о введении процедуры внешнего наблюдения в рамках дела о банкротстве.

8.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

8.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через один месяц с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных п.8.1.1 настоящего Договора.

8.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением Заказчика должна уведомить орган местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

8.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания получает от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет за минусом расходов, связанных с перечислением.

8.8. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения Дополнительного соглашения к договору, являющегося его неотъемлемой частью.

9. Прочие условия.

9.1 Обязательство Управляющей компании по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов.

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

9.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей компании осуществляется путем:

подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;

предоставления Управляющей компанией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;

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

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

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

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

9.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у собственника помещения, второй – в Управляющей компании. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений инициатором общего собрания или уполномоченным ими лицом.

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

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

1. Приложение № 1. Соглашение о порядке взаимодействия председателя совета МКД (уполномоченного лица) с Управляющей компанией.
2. Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома (при наличии).
3. Приложение № 3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества. Перечень услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (по необходимости).
4. Приложение № 4 Разграничение эксплуатационной ответственности.

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Собственники

Решения собственников, поставленных на голосование.

Квитанция:

Подпись уполномоченного лица:

Подпись собственника

Фролов А.Ч

«Управляющая компания»:

ООО «УК«ЭкоДОМ»

Адрес: г.Омск 644122, ул.Красный путь, д.30

Тел: (3812) 211-690

ОГРН 1135543044394

ИНН/КПП 5507242503/550701001

ОКАТО 52401364000

р/сч. 40702810045000093506

Омское отделение № 8634 Сбербанка России г.Омск

к/сч.30101810900000000673

БИК 045209673

Тел. Аварийно-диспетчерской службы:515-685

Эл. Адрес: 5507225522@mail.ru

Сайт: www.ekodom55. ru

И.О.Директора ООО «УК «ЭкоДОМ»



М.В.Приданникова

Приложение №2 к договору управления
ООО «УК «ЭкоДом» от 01 марта 2015 г.
Г. Омск, ул. Лукашевича, д. 23а

п/п	Показатели	Ед. изм.	Значение
	Конструктивные элементы		
1	Этажность (без учета подвальных этажей)	Этажи	9
2	Подъезды	шт	7
2.1	Двери подъездные металлические с антикоррозийным покрытием	шт	7
3	Лестничные клетки, марши и тамбуры	м2	1882
4	Кровля железобетонная	м2	2594
5	Межпанельные швы	м	6860
6	Фасад (площадь)	м2	10262
7	Чердачное помещение	м2	2594
8	Подвальное помещение (площадь всего)	м2	2594
8.1	Подвальные двери деревянные(оббитые металлом)	шт	7
8.1.1	Замки навесные подвальных дверей	шт	7
9	Домофон	шт	7
10	Нежилая площадь всего	м2	48,7
	Инженерное оборудование		
11	Централизованное отопление	м2	13431,5
12	Тепловые узлы	шт	4
13	Горячее водоснабжение	м2	13431,5
14	Водомерные узлы	шт	2
15	Канализация	м2	13431,5
16	Электроснабжение	м2	13431,5
17	Электрощитовые	шт	2
18	Осветительные точки в местах общего пользования	шт	417
18.1	в том числе - в подъезде	шт	273
18.2	- фасад	шт	3
18.3	- подвал	шт	141
19	Газоснабжение	м2	13431,5
20	Вентиляционные каналы	шт	56
20.1	Общая протяженность вентиляционных каналов	м	1597,12
21	прибор учета раздельного дежурного освещения	шт	2
22	Прибор учета силовой энергии лифтов	шт	2
23	Мусоропроводы	шт	7
23.1	Протяженность мусоропровода (одного/всего дома)	м	28,52/199,64
23.2	Загрузочные клапана (на одном мусоропроводе/всего)	шт	5/35
23.3	Мусороприемные камеры (площадь одного/всего дома)	м2	3,49/24,43
23.4	Двери мусороприемника металлические с антикоррозийным покрытием.	шт	7
23.4.1	Внутренние замки дверей мусоропроводов	шт	7
24	Контейнера для сбора ТБО (железо)	шт	5
25	Лифты	шт	7
26	Шахтные двери (одного лифта/всего)	шт	9/63
27	Земельный участок		
27	Придомовая территория, всего	м2	5766
28	Малые архитектурные формы	шт	12
29	Крупномерные деревья с диаметром ствола выше 15 см	шт	43
30	Система связи и информатики		
30	Система коллективного приема телевидения	шт	7

Директор ООО «УК «ЭкоДом»

Председатель Совета дома

