

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

город Омск

"25" июня 2015 года

Собственники помещений многоквартирного дома №13 по ул. Орджоникидзе в г. Омске, в лице Товарищества собственников жилья «Орджоникидзе, 13», действующего от на основании решения общего собрания собственников помещений, протокола общего собрания № от 14.04. 2015 г. (приложение № 1), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Экологический ДОМ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Приданниковой Марины Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. На основании решения Общего собрания Собственников (Протокол Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенному по адресу: г. Омск, улица Орджоникидзе, дом 13, № от 14.04.2015) Собственники передают, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом в целях:

- оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме;
- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Собственниками;
- обеспечения реализации решения вопросов пользования общим имуществом Собственников на основании полученного согласия или поручения Собственников в порядке, установленном законодательством;

Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется Статьей 36, Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.  
Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации – плоскость раstrauba тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1.2. Условия настоящего договора определены Общим собранием Собственников и являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. Способом управления многоквартирным домом является непосредственное управление организацией на условиях, установленных Общим собранием Собственников. Общее собрание Собственников является органом управления данного многоквартирного дома.

1.4. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, 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 недостаточного качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правилами предоставления

коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

1.5. Понятия, используемые в настоящем договоре, определены Жилищным кодексом Российской Федерации, 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 недлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

1.6. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, и его текущее техническое состояние приведены в приложении № 1 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью данного договора.

## **2. Предмет договора**

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчет стоимости данных услуг (по состоянию на момент заключения настоящего договора) приведен в приложении № 2 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью данного договора. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется решением Общего собрания собственников помещений с учетом предложений управляющей организации.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанный в пункте 2.2 настоящего договора, может быть изменен по решению Общего собрания Собственников. В случае изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном законодательством, Стороны заключают дополнительное соглашение о внесении изменений в приложение № 2 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью данного договора.

2.4. Если на Общем собрании Собственников помещений решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не принято, то размер платы определяется в соответствии с размером платы, установленным органом местного самоуправления.

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. Обязанности сторон**

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора с 25 июня 2015 года.

3.1.2. Принять и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

3.1.3. Надлежащим образом осуществлять хранение, ведение и актуализацию технической и иной, связанной с обслуживанием Многоквартирным домом документации, перечисленной в Приложении №2 к настоящему Договору, в том числе, путем своевременного составления актов технических осмотров состояния общего имущества Многоквартирного дома, протоколов (актов) проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям; внесения изменений в технический паспорт Многоквартирного дома, связанные с изменениями, возникающими в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства, ведение журналов обращений и жалоб Собственников и пользователей помещений и т.д.

3.1.4. Осуществлять функции по обслуживанию многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, а именно:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому, на основании протокола общего собрания Собственников помещений данного Многоквартирного дома;

- контролировать своевременное внесение Собственниками установленных обязательных платежей и взносов;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

- вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по обслуживанию многоквартирного дома;

- созывать и проводить в установленные законодательством РФ сроки Общие собрания Собственников.

В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, согласовать письменно с уполномоченными лицами замену невыполненных работ другими, а при не достижении такого согласия, уведомить пользователей помещений о причинах невыполнения работ, неоказания услуг путем размещения необходимой информации на информационных стендах или на дверях подъездов многоквартирного дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). В установленных действующим законодательством и настоящим Договором случаях производить перерасчет платы за содержание и ремонт помещения на основании акта в порядке, установленном настоящим Договором.

3.1.5. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственникам за содержание и текущий ремонт. Осуществлять организацию сбора платежей с пользователей общим имуществом многоквартирного дома.

3.1.6. До первого числа месяца, следующего за расчетным, доставлять Собственникам платежные документы.

3.1.7. Осуществлять мероприятия по регистрационному учету граждан, в том числе оформлению документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности Собственников на помещения;

3.1.8. Осуществлять поиск предприятий, оказывающих жилищные услуги. Контролировать обеспечение Собственников коммунальными услугами установленного уровня, качества в объеме, соответствующем нормативам потребления.

3.1.9. Заключать договоры о предоставлении Собственникам жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственников и членов их семей, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находятся принадлежащие Собственникам помещения, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.10. Осуществлять реализацию мероприятий по ресурсосбережению.

3.1.11. Осуществлять реализацию мероприятий по контролю за расходованием электрической и тепловой энергии в местах общего пользования:

- совместно с контролером ОАО "ТГК-11" снимать показания общедомового прибора учета в установленные ОАО «ТГК-11» сроки;

- совместно с контролером ОАО "Омская энергосбытовая компания" снимать показания общедомового прибора учета в установленные ОАО "Омская энергосбытовая компания" сроки;

- совместно с контролером ОАО "ОмскВодоканал" снимать показания общедомового прибора учета в установленные ОАО «ОмскВодоканал» сроки;

- отключать от общедомовых электрических сетей объекты (киоски, магазины, офисы), подключение которых было осуществлено в нарушение установленного порядка;

- принимать меры по изменению схемы подключения квартиры при обнаружении подключения напрямую к общедомовым электрическим сетям, минуя индивидуальный прибор учета;

3.1.12. Своевременно проводить Общее собрание Собственников по вопросам установки, замены общедомовых приборов учета. Вести работы по обслуживанию общедомовых приборов учета.

3.1.13. При оказании Собственникам услуг по текущему ремонту, руководствоваться Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170, иными действующими правовыми актами.

3.1.14. Для принятия решений на Общем собрании Собственников, вносить предложения по плате за содержание и ремонт жилого помещения, по перечню, стоимости и срокам проведения текущего и капитального ремонта, о порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.15. Обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3.1.16. В случаях и порядке, установленных законодательством, составлять акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

3.1.17. Ежемесячно до 10 числа следующего месяца представлять Собственникам заказ-наряд на выполнение работ по ремонту общего имущества по дому по форме, указанной в приложении № 3 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью данного договора.

3.1.18. Ежеквартально до 20 числа следующего месяца за отчетным представлять Собственникам (через уполномоченного представителя) отчет о выполнении работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по форме, со ссылкой на акты выполненных работ, определенной в приложении № 4 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью данного договора. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, установленных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением 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 организация 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.

3.1.20. Представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо в иной срок, установленный Общим собранием Собственников.

3.1.21. За 30 дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Собственникам о выполнении условий настоящего договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с обслуживанием дома документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками) одному из Собственников, указанному в решении Общего собрания Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.1.22. Оказывать Собственникам содействие в решении следующих вопросов на платной основе:

- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;
- ремонт жилого помещения;
- перевод помещения из жилого в нежилое и из нежилого в жилое;
- принятие мер для оформления и получения Собственниками и членами их семей субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством;
- оказание Собственникам содействия в оформлении документов для передачи помещений в аренду;

3.1.23. Создавать условия для содержания домашних животных и оборудование мест их выгула, на основании решения Собственников помещений по списанию затраченных денежных средств со статьи «Текущий ремонт».

### **3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Требовать от Собственников своевременного внесения платы за оказываемые работы, услуги, а также требовать от Собственников возмещения затрат на ремонт поврежденного по их вине общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, 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.

3.2.3. По согласованию с Собственниками производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственников с извещением последних о дате и времени осмотра.

3.2.5 По решению собрания Собственников многоквартирного дома заключать и сопровождать договоры аренды общего имущества жилого дома, в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций (вывесок), конструкций, размещенных на доме, договоры на установку оборудования связи сторонними компаниями, с перечислением поступающих средств на расчетный счет «Управляющей компании». Учет этих средств осуществляется на отдельном субсчете, средства из которого расходуются в соответствии с

решением общего собрания собственников жилья. При этом «Управляющая компания» получает в качестве вознаграждения 20% от суммы, собираемой с арендаторов общего имущества. По решению Общего собрания Собственников сдавать в аренду общее имущество многоквартирного дома.

3.2.6. По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед ресурсоснабжающими организациями интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, судебных и иных органах.

3.2.7. По согласованию с Собственниками Подавать заявки в органы власти на участие в адресных Муниципальных и Государственных программах по проведению капитального ремонта многоквартирных домов;

3.2.8. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственниками обязательств по настоящему договору.

3.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим федеральным и областным законодательством, муниципальными правовыми актами, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.2.10. 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 организация 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.

### **3.3. Собственники обязуются:**

3.3.1. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением. Соблюдать права и законные интересы других Собственников, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества многоквартирного дома.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.3. Своевременно в порядке, установленном решением Общего собрания Собственников, оплачивать предоставленные ему по настоящему договору услуги.

3.3.4. Обеспечивать доступ в принадлежащее на праве собственности помещение в целях своевременного снятия показаний индивидуального прибора учета электроэнергии ответственным лицом, а также в целях своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, устранения аварий имеющим соответствующие полномочия работникам Управляющей организации.

3.3.5. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.3.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, 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 организацией.

3.3.7. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, 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 организацией.

3.3.8. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях, либо использующих помещения, принадлежащие Собственникам, дееспособных граждан с условиями настоящего договора.

Члены семьи Собственников, проживающие совместно с ними, пользуются всеми правами и исполняют все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между Собственниками и членами их семей.

Иные лица (наниматели), пользующиеся помещениями на основании договоров аренды с Собственниками, имеют права и исполняют обязанности в соответствии с условиями такого договора аренды и настоящего договора.

Наниматели, пользующиеся помещениями на основании договора социального найма, имеют права и исполняют обязанности в соответствии с условиями такого договора социального найма и настоящего договора.

3.3.9. Ежегодно проводить годовое Общее собрание Собственников.

3.3.10. Исполнять иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

#### **3.4. Собственники имеют право:**

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

3.4.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации составление акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ; и на основании составленного акта, перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.4.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку принадлежащих им жилых помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном действующим законодательством порядке.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и разделом 5 настоящего договора.

Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему договору путем создания ревизионной группы (комиссии) из числа Собственников. Требовать от Управляющей организации в десятидневный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

3.4.5. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества, а также об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.4.6. Получать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо в иной срок, установленный Общим собранием Собственников.

3.4.7. Получать ежемесячный отчет о выполнении услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, со ссылкой на акты выполненных работ.

3.4.8. Получать ежемесячный заказ-наряд на выполнение работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.9. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение 20 дней после его получения. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым Собственником.

3.4.10. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда, или иные органы, а также обращаться в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.11. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на Общем собрании Собственников в порядке, установленном законодательством.

3.4.12. В части реализации мероприятий по контролю за расходованием электрической энергии:

- вносить предложения Управляющей организации по определению ответственных за снятие показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета, за экономное расходование электроэнергии в местах общего пользования.

3.4.13. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством.

#### 4. Платежи по договору

4.1. Цена договора определяется как размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и составляет 21 (Двадцать один) рубль за 1 кв. метр помещения, находящегося в собственности (Согласно Приложения №5 «Размер платы...»). Данный размер платы устанавливается с 01 апреля 2015 года до 31 декабря 2015 года.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения также включает в себя: плату за услуги и работы по содержанию, текущему и общему имущества в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на Общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации. Согласно Жилищного кодекса РФ, Управляющая компания имеет право выступать инициатором проведения собрания собственников помещений с предложением о повышении тарифа, не чаще 2-х раз в год, с обоснованием данного повышения.

4.3. Размер платы за дополнительные услуги, оказываемые Управляющей организацией, в том числе по содержанию и ремонту внутридомового оборудования и коммуникаций, определяется Управляющей организацией самостоятельно.

4.4. Собственники вносят плату на расчетный счет Управляющей организации либо в ином порядке, установленном Управляющей организацией, не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также при предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на основании акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.8. В случае нарушения Собственником помещения сроков внесения платежей, 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.

## 5. Контроль за деятельностью Управляющей организации

5.1. Контроль Собственников за деятельность Управляющей организации включает в себя:

5.1.1. Представление Управляющей организацией Собственникам информации о состоянии переданного в управление общего имущества.

5.1.2. Контроль за целевым использованием Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от Собственников.

5.1.3. Представление Управляющей организацией ежеквартально отчета о выполнении работ и услуг по содержанию и ремонту, со ссылкой на акты выполненных работ.

5.1.4. Представление Управляющей организацией отчета о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо в иной срок, установленный Общим собранием Собственников.

5.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организацией по настоящему договору осуществляется Собственниками самостоятельно и (или) ревизионной группой (комиссией), созданной из числа Собственников.

5.3. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:

5.3.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.

5.3.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.3.3. Осуществление Управляющей организацией контроля за качеством и объемом предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

5.3.4. Снижение количества жалоб Собственников на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.

5.3.5. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.

5.3.6. Своевременность и регулярность представляемых Собственникам планов, отчетов, информации о состоянии и содержании переданного на содержание дома.

5.4. Недостатки, выявленные Собственниками или ревизионной группой (комиссией), фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

5.5. В целях документального оформления своих претензий к другой стороне Договора стороны соблюдают следующий порядок:

5.5.1. В случае нарушения условий настоящего Договора сторонами, а также в случае причинения вреда имуществу Собственника помещения или общему имуществу Собственников помещений неправомерными действиями (бездействием) Управляющей компании, по требованию любой из сторон Договора составляется акт.

5.5.2. Акт подписывается комиссией, включающей представителей Управляющей компании и Собственников помещений. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта в письменном виде (заявление, зарегистрированное под входящий номер в Управляющей компании, телеграмма) извещаются все заинтересованные лица (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения, наниматель, член семьи нанимателя, имуществу которого причинен вред, и др.). Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения вызванные лица не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть либо быть ликвидированы, соответствующий осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

5.5.3. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- и видеосъемка);

разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

5.9. 5.5.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Управляющей компании, второй – Собственнику помещений. Кроме того, экземпляры акта (их копии) могут быть вручены иным заинтересованным лицам.

5.10. 5.6. Если стороны не пришли к единому решению относительно объема и качества оказанных услуг и выполненных работ, ими может быть привлечен эксперт (экспертная организация).

5.11. 5.7. Контроль деятельности Управляющей компании включает в себя предоставление уполномоченным представителям Собственников помещений информации о состоянии переданного в управление общего имущества дома и возможности проведения контрольных осмотров.

Выявленные случаи ненадлежащего качества выполненных работ (в течение действия гарантийного срока) фиксируются в письменной форме уполномоченными лицами, выбранными общим собранием Собственников помещений, в присутствии представителя Управляющей компании, а в случае ее отказа направить своего представителя – в его отсутствие. Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников помещений по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей компанией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

Управляющая организация в течение 10 календарных дней с момента получения акта вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устраниению на Общем собрании Собственников с участием своего представителя.

В случае уклонения Управляющей компании от устраниния за свой счет выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственники помещений инициируют созыв внеочередного общего собрания Собственников помещений для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей компании.

## **6. Изменение договора. Разрешение споров. Ответственность**

6.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством.

6.2. Если Общим собранием Собственников работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение идается определенный Общим собранием Собственников срок для улучшения работы.

6.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение Управляющей организацией условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

6.4. Стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем договоре, разрешаются путем переговоров. В случае недостижения соглашения в процессе переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственности за неисполнение обязательств по договору при возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно: пожар, стихийные бедствия, военные действия, забастовки, акты вандализма со стороны неустановленных лиц, изменение действующего законодательства и другие возможные проявления непреодолимой силы, не зависящие от Сторон.

6.7. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по договору без возмещения возможных убытков.

## **7. Условия и порядок расторжения договора**

7.1. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе Собственников в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Собственники обязаны возместить задолженность по оплате за жилищно-коммунальные и иные услуги перед Управляющей организацией и покрыть ее убытки, возникшие в связи с расторжением настоящего договора;
- по соглашению Сторон;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник;
- Управляющей компанией в случае, если оплата за услуги Управляющей компании Собственниками помещений составляет менее 30% от общего сбора платежей в течение двух месяцев;
- на основании решения суда.

– Подписанием настоящего договора ТСЖ «Орджоникидзе, 13» действует от имени собственников, являясь их представителем, и не принимает каких-либо обязательств на себя. Ответственность за исполнение обязательств по настоящему Договору (включая обязанность по внесению платы) несут непосредственно Собственники.

7.2. Отчуждение помещений новым Собственникам не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

7.3. После расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу,енному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.4. Управляющая организация за 30 дней до прекращения настоящего договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с обслуживанием такого дома документы по решению Общего собрания Собственников вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику в таком доме.

## **8. Срок действия договора**

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания. А в отношении установления размера платы на 2015 год- с 01 апреля 2015 года.

8.2. Договор заключен сроком на 1 (один) год.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 7 настоящего договора.

8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора за 30 дней до окончания срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

## **9. Приложения к настоящему договору**

9.1. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и его текущее техническое состояние согласно приложению, № 1 к настоящему договору.

9.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно приложению, № 2 к настоящему договору.

9.3. Форма заказ-наряда на выполнение работ по ремонту общего имущества по дому, приложение № 3 к договору.

9.4 . Форма акта выполненных работ, приложение 4 к настоящему договору.

9.5. Структура платы за содержание и текущий ремонт, приложение № 5 к настоящему договору.

## 10. Подписи сторон

ООО «УК«ЭкоДОМ»  
Адрес: г.Омск 644122,  
ул.Красный путь, д.30  
Тел: (3812) 211-690  
ОГРН 1135543044394  
ИИН/КПП 5507242503/550701001  
ОКАТО 52401364000  
р/сч. 40702810045000093506  
Омское отделение № 8634 Сбербанка  
России г.Омск  
к/сч.30101810900000000673  
БИК 045209673  
Тел. Аварийно-диспетчерской службы:  
909-105,909-106  
Эл. Адрес: [5507225522@mail.ru](mailto:5507225522@mail.ru)  
Сайт: [www.ekodom55.ru](http://www.ekodom55.ru)  
Директор ООО «УК «ЭкоДОМ»

М.В.Приданникова



Председатель Правления ТСЖ  
«Орджоникидзе,13»

В.В.Просоюзный

