

Договор № 1/2019
управления многоквартирным домом

г. Омск

«05» марта 2019 г.

Собственники помещений в жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Омск, ул. Шмидтова набережная, дом 25 на основании решения общего собрания, оформленного Протоколом № 1 от 05 марта 2019 г., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ООО «Управляющая компания ВиТа», в лице генерального директора Витулёва А.Д. действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1 Настоящий договор заключен по инициативе Собственников на условиях, согласованных с Управляющей организацией, является договором смешанного вида с особым правовым режимом, с множественностью лиц со стороны Собственников помещений 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. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных условий проживания Собственников, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление Собственникам и членам их семей иных услуг, не запрещенных законом.

1.4. Управляющая организация по поручению собственников организует и предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества (приложение №1 к настоящему договору), подлежащий управлению, утверждается Собственниками помещений на общем собрании и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги, в пределах денежных средств, внесенных Собственниками в счет платы по настоящему договору.

1.5 Собственники помещений согласны на приобретение коммунальных услуг, в том числе, путем заключения управляющей организацией за их счет договоров (соглашений) с ресурсоснабжающими организациями, не запрещенных действующим законодательством.

1.6. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях» при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

1.7. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме, организовать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, в том числе, путем

договора между Сторонами по спорным вопросам.

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

7.3. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Заключение договора, срок действия, расторжение договора

8.1. Дата начала оказания и (или) выполнения работ (услуг), предусмотренных настоящим договором, (дата вступления в силу договора) 01 апреля 2019 года. Настоящий Договор заключен на 1 (один) год.

8.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо письменного уведомления Управляющей организации о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.3. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев; а так же: непринятие Собственниками решений об утверждении необходимых работ (услуг) и их стоимости; не принятие решения об определении источника финансирования этих работ, и степень участия собственников по несения расходов, а так же по иным основаниям.

8.5. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, при условии оплаты фактически понесенных Управляющей организацией расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

8.5.1. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и уполномоченное Собственниками лицо предоставило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств не менее чем за 30 календарных дней до даты прекращения действия договора, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением договора.

8.6. Настоящий договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через один месяц с момента направления другой Стороне письменного уведомления, с учетом требований п.8.5.1. или п.8.4.

9. Прочие условия

9.1. Перечни оказываемых услуг и выполняемых работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества (приложения № 2-4 к настоящему договору), необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества, составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год. По решению Собственников помещений может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации.

9.2. Периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренная перечнями, обозначенными в п.9.1., определяется с учетом требований, установленных законодательством

13. Если иные действующие или вновь принятые нормативно-правовые акты Российской Федерации, Омской области, дополнения к договору делают недействительными отдельные пункты или части настоящего договора, остальная часть документа действует вплоть до прекращения действия всего договора.

Если после заключения договора будут приняты правовые акты, устанавливающие иные, чем предусмотрено договором права и обязанности Сторон, продолжают действовать положения договора, за исключением случаев, когда в этих правовых актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключенных договоров. Принятие дополнительных соглашений к договору в этих случаях не требуется.

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

Реквизиты сторон:

«Управляющая организация»

Собственники

ООО «Управляющая компания ВиТа»

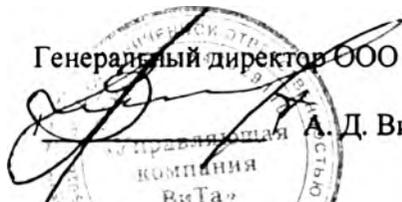
«Уполномоченный» от собственников помещений, расположенных по адресу;

Юридический адрес:
644070, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д.109, кв.30

ул. _____
дом _____

Фактический адрес:
644042, г. Омск, ул. Бульвар Победы 3А
ОГРН 1155543036373
ИНН / КПП 55072005195/550401001
Р/сч. 40702810302600172765
в филиале «Омский» АО «ОТП Банк»

Генеральный директор ООО «УК ВиТа»


А. Д. Витулёв

(подпись)

Настоящий договор утвержден общим собранием Собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск ул. Цршишская Гаверненкая, 25 (протокол № 1 от "05" марта 2019 года).

**Состав
общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться
управление, и его текущее техническое состояние**

№ п/п	Наименование объекта	Описание и назначение объекта	Текущее техническое состояние
	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № ___ от	
	Фундамент, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений)		
	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т. ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т. ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме		
	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения		
	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке		

Васильева

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

- 1) прием, хранение и ведение технической, финансовой и иной, установленной законодательством документации на многоквартирный дом;
- 2) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;
- 3) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:
 - заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
 - осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;
 - ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 5) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;
- 6) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- 7) ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и иные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;
- 8) предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены договором управления многоквартирным домом;
- 9) раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731, иными нормативно-правовыми актами;
- 10) прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

Генеральный директор А. Д. Витулёв

«Собственники»
(согласно Протокола № 1 от «05» 03 2019.)



ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов

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

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

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

1.4 Прочистка канализационного лежачка.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

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

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

2.1 Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.3. Снятие пружин на входных дверях.

2.4. Консервация системы центрального отопления.

2.5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.6. Ремонт просевших отмосток.

2.7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.

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

3.1. Утепление оконных и балконных проемов.

3.2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.

3.3. Утепление входных дверей в квартиры.

3.4. Утепление чердачных перекрытий.

3.5. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.7. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.

3.8. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.9. Утепление бойлеров.

3.10. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

3.11. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

3.12. Консервация поливочных систем.

3.13. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.14. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.

3.15. Поставка доводчиков на входных дверях.

3.16. Ремонт и укрепление входных дверей.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

- 4.1. Прозазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
- 4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
- 4.3. Смена прокладок в водопроводных кранах.
- 4.4. Уплотнение стенов.
- 4.5. Прочистка внутренней канализации.
- 4.6. Прочистка сифонов.
- 4.7. Регулировка и ремонт трехходового крана.
- 4.8. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.
- 4.9. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
- 4.10. Укрепление трубопроводов.
- 4.11. Проверка канализационных вытяжек.
- 4.12. Мелкий ремонт изоляции.
- 4.13. Проветривание колодцев.
- 4.14. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
- 4.15. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
- 4.16. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

5. Прочие работы

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

Генеральный директор / А. Д. Витулёв /



«Собственники»
(согласно Протокола № 1 от «05» 03 2019.)

Приложение № 5 к договору № 1/2019 от 05.03.2019г.

Структура платы на 2019 год за содержание и ремонт жилого помещения для многоквартирного дома по адресу Иртышская набережная, д. 25, имеющего все виды благоустройства, с лифтом и мусоропроводом, с учетом затрат на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования

Наименование услуг	Размер платы за 1 кв. м общей площади помещения собственника в МКД (руб. в месяц)
Плата за содержание и ремонт жилого помещения в части расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД (без учета платы за коммунальные ресурсы, используемые при содержании общего имущества МКД)	29,30
1. Управление многоквартирным домом	6,57
Организация работ по содержанию и ремонту общего имущества	5,68
Организация работ по предоставлению коммунальных услуг потребителям в жилых помещениях	0,00
Организация работ по расчету платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме	0,72
Организация работ по предоставлению информации в электронном виде	0,17
2. Содержание общего имущества многоквартирного дома	19,64
2.1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций дома (фундаментов, стен, перекрытий, лестниц, несущих элементов крыш и прочие элементы):	0,46
Проверка состояния и выявление повреждений	0,41
Очистка кровли от снега и наледи	0,05
2.2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	10,99
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов	1,71
Техническое обслуживание систем холодного и горячего водоснабжения, отопления, водотведения, электрооборудования, вентиляции	2,90
Обслуживание общедомового прибора учёта тепловой энергии	0,57
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования (ВДГО)	0,94
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифта	4,82
Страхование лифтов	0,05
2.3. Работы, по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	8,19
Уборка помещений, входящих в состав общего имущества в МКД	1,55
Дератизация, дезинсекция	0,18
Очистка придомовой территории	3,25
Вывоз твердых коммунальных отходов	1,51
Вывоз крупногабаритного мусора	0,50
Организация мест для накопления ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации	0,05
Работы по обеспечению пожарной безопасности	0,03
Аварийное обслуживание (устранение аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме)	1,12
3. Текущий ремонт	3,09
4. Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД	

Генеральный директор
ООО «УК ВиТа»

А.Д. Витулёв



«Собственники»

(согласно Протокола № 1
От « 05 марта 2019 г.)

Ф.И.О.