

Договор № 38
На управление, содержание и текущий ремонт
многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Омск ул. Тимуровский проезд дом 3

г. Омск

« 1 » марта 2011г.

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников (жилых/нежилых) помещений от " 1 " марта 2011 года между Сторонами: с одной стороны Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющей компанией Жилищник 8», в лице генерального директора Витулева Александра Давыдовича, действующим на основании Устава, именуемым в дальнейшем "УК", и с другой стороны собственниками жилого дома, расположенного по адресу: г. Омск ул. Тимуровский проезд дом 3, именуемыми в дальнейшем "Заказчики", о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с «УК», на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 3 по ул. Тимуровский проезд в г. Омске.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений.

1.3. При выполнении настоящего Договора «Стороны» руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г № 170, Постановлением Правительства РФ №307 от 23.05.2006 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», Постановлением Правительства РФ №392 от 30.07.2004 г. «О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг», «Правила пожарной безопасности в РФ», «Правила эксплуатации электроустановок потребителей», «Правилами по водоснабжению и канализации в РФ», «Правила эксплуатации теплоиспользующих и теплопотребляющих установок», иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, а также решениями и постановлениями органов местного самоуправления, в том числе приложением к постановлению №362-П от 18.12.2006 г.

2. Предмет Договора

2.1. «УК» обязуется в течение срока действия настоящего договора и в пределах финансирования, осуществляемого «Заказчиком», предоставлять последнему услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома №3, а также заключать с ресурсоснабжающими организациями договора по обеспечению дома тепловой электрической энергией, холодной водой и газом по ул. Тимуровский проезд в г. Омске.

2.2. «УК» обязуется обеспечивать предоставление «Заказчику» коммунальных услуг путем надлежащего обслуживания и ремонта внутридомового инженерного оборудования и сетей, при помощи которых «Заказчик» получает такие услуги.

2.3. «Заказчик» обязуется оплачивать услуги «УК» в порядке и в сроки, обусловленные действующим законодательством.

2.4. Состав общего имущества Объекта, в отношении которого будет осуществляться управление и текущий ремонт по настоящему договору, соответствует ст. 36 гл. 6 Жилищного кодекса РФ и Постановлению Правительства РФ № 491 от 13.08.06 г. и подлежит пересмотру в любое время по инициативе «Заказчика», в порядке определенном ЖК РФ.

2.5. «УК» вправе на платной основе по утвержденному прейскуранту оказывать услуги и выполнять работы «Заказчику», не обусловленные настоящим договором.

2.6. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением «Заказчика» является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- по системам отопления – на первом резьбовом соединении при подключении трубопровода к отопительному прибору;
- по системам горячего и холодного водоснабжения – отходящий трубопровод (на резьбовом соединении) на отсекающей арматуре (первый вентиль) от стояковых трубопроводов,

расположенных в помещении. При отсутствии вентиляций – по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. «УК» обязана:

3.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту «Объекта» в соответствии с Приложениями 1,2,3 к настоящему Договору и в пределах денежных средств, поступающих от «Заказчика, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет «Заказчиков» договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и ремонту, а также осуществлять приемку работ по вышеуказанному договору.

3.1.2. По результатам технического обследования дома «УК» подготавливает «Заказчику» для рассмотрения на общем собрании предложения в виде перечня необходимых работ по капитальному ремонту общего имущества, с указанием сроков начала и окончания их выполнения, расчетом стоимости (в том числе в пересчете на 1 кв.м. общей площади помещения), а также предложениями о порядке финансирования работ «Заказчиком».

3.1.3. Перечень работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества Объекта определен в Приложениях № 2,3 к настоящему договору, являющимися неотъемлемыми частями настоящего договора. Указанный перечень может быть изменен общим собранием собственников помещений с учетом предложений «УК», а также обязательных для исполнения предписаний контролирующих и надзирающих органов.

3.1.4. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченных «УК». Требовать от привлеченных «УК» исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу «Заказчика» вследствие использования материалов ненадлежащего качества.

3.1.5. Организовать ведение индивидуального учета по Объекту поступающих средств, выполненных работ и услуг по обслуживанию Объекта.

3.1.6. Выполнять следующую работу самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц:

- ведение финансово-лицевых счетов, начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей за работы и услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества;
- вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора;
- содержание и ремонт лифтов (при их наличии);
- Взыскание задолженности за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Объекта;

По поручению «Заказчика» выполнять следующие мероприятия;

- проведение дератизации и дезинфекции по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях;
- исполнение иных обязанностей, принятых на себя по настоящему договору «УК», а также по поручению «Заказчика».

3.1.7. Осуществлять рассмотрение жалоб, предложений, претензий от «Заказчика» в 30 – дневный срок, давать по ним полные ответы, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатках.

3.1.8. Проводить технические осмотры Объекта с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку Объекта к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

3.1.9. Ежегодно по окончании календарного года в течение первого квартала текущего года «УК» представляет «Заказчику» отчет об исполнении договорных обязательств за предыдущий год. Годовой отчет должен содержать следующую информацию: сумма задолженностей «Заказчика» перед «УК», перечень выполненных работ, услуг и их стоимость.

3.1.10. «УК» оформляет акты выполненных работ, уполномоченный представитель «Заказчика» в 30-ти дневный срок подписывает акты выполненных работ и возвращает 1 экземпляр «УК». Если в указанный срок «УК» не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате. При возникновении претензий к выполненным работам акты подписываются после устранения замечаний.

3.1.11. Своевременно информировать через объявления на подъездах Объекта:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3 календарных дней до даты работ.

3.1.12. Составление комиссионного акта по фактам причинения вреда имуществу «Заказчика», актов по фактам оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества

многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.13. Изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения договора. Расходы «УК», понесенные на изготовление такой документации, возмещаются «Заказчиком».

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

3.1.15. Выдавать документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся «Заказчику» за его счет.

3.1.16. организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание. Осуществлять выполнение заявок по устранению неисправностей и аварий в общем имуществе многоквартирного дома, а также выполнять платные заявки «Заказчика» в отношении его личного имущества.

3.1.17. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) Заказчика об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества установленного на общем собрании собственников не позже даты выставления платежных документов по новым ценам.

3.1.18. Обеспечить «Заказчика» информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах «Объекта».

3.1.19. Согласовать с «Заказчиком» время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.2. «УК» вправе:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Заказчика и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.3. Осуществить текущий ремонт общего имущества в объеме и сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора, в пределах накопленных на расчетном счете «УК» средств, перечисленных «Заказчиком» помещений дома на текущий ремонт.

3.2.4. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение «Заказчика» в заранее согласованные с ними сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.2.5. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору Сторонним организациям.

3.2.6. Требовать от «Заказчика» предоставления копий документов (свидетельство о регистрации право собственности, договор социального найма и т.д.), подтверждающих право пользования помещением.

3.3. «Заказчик» обязан:

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

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за работу и услуги выполненные (оказанные) «УК», а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством

3.3.3. В случае временного отсутствия, или не использовании помещения (и) в многоквартирном доме, предоставлять «УК» информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ к помещениям «Заказчика» на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.4. Предоставить в «УК» копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.

3.3.5. Предоставлять «УК» в течение пяти рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), включая временно проживающих.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей «УК» в принадлежащее ему помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «УК» время, а работникам аварийных служб – в любое время.

3.3.7. Допускать в занимаемые жилые помещения в заранее согласованное время специалистов «УК» и уполномоченных ею лиц для выполнения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.3.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях диспетчеру «УК» по телефону 31-57-05.

3.3.9. Не допускать выполнения работ или иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.3.11. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и чердаки, коридоры, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.3.12. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории. При проведении «Заказчиками» работ по ремонту, переустройству и перепланировке в жилом помещении самостоятельно осуществлять вывоз строительного мусора.

3.3.13. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

е) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

ж) информировать «УК» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо использующих помещения, принадлежащие «Заказчикам», дееспособных граждан с условиями настоящего договора. Члены семей «Заказчиков», проживающие совместно с ними, пользуются всеми правами и исполняют все обязанности, вытекающие из настоящего договора.

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

3.3.15. Принимать меры по недопущению проникновения в подъезды и на крышу дома посторонних лиц, включая работников любых организаций (кроме органов безопасности и правопорядка, «УК» и организаций, работающих в порядке, определенном договором), в том числе монтажных предприятий по размещению рекламносителей, информационных щитов, объектов связи и информатики, а также рубщиков зеленых насаждений, незамедлительно сообщать «УК» и представителю собственников о появлении таких лиц

3.3.16. Соблюдать правила содержания домашних животных. При содержании домашних животных в помещениях, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.4. «Заказчик» имеет право:

3.4.1. На получение услуг по настоящему договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего договора.

3.4.2. Требовать от «УК» в части взятых ею обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий

3.4.3. Требовать от «УК» перерасчета оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления жилищных услуг при наличии вины «УК» в установленном законом порядке.

3.4.4. Через Уполномоченное «Заказчиком» лицо осуществлять контроль за исполнением настоящего договора и иных договоров с «УК. Контролировать работу и исполнение обязательств «УК» по настоящему договору и иных договоров путем создания домового совета (комиссии) из числа собственников. Требовать от Управляющей компании в 30-дневный 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 услуг.

3.4.6. Получать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным установленный общим собранием собственников

3.4.7. Получать ежемесячный отчет о выполнении услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.8. Сообщать «УК» об имеющихся возражениях по предоставленному отчету в течение 30 дней после его получения. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым «Заказчиком»

3.4.9. Обращаться с жалобами на действия или бездействие «УК» в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда, или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.10. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством

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

По согласованию с «УК» «Заказчики» могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. «УК» выполняет обязанности по настоящему договору в пределах денежных средств, перечисляемых «Заказчиком» «УК». Общая сумма оплаты по договору составляет сумму расчетов по каждому помещению. Размер оплаты за услуги по содержанию и текущему ремонту Объекта на момент вступления настоящего договора в силу составляет 9 рублей 46 копеек за 1 кв.м. общей площади помещения «Заказчика», и является фиксированным в течение календарного года. В случае если за месяц до окончания календарного года «Заказчик» на общем собрании (с учетом мнения «УК») не определяют с размером платы за услуги по содержанию и текущему ремонту на следующий календарный год, то оплата для «Заказчика» определяется в соответствии со ставками и тарифами, рекомендованными Муниципальным образованием (в зависимости от степени благоустройства).

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в доме включает в себя:

- плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Объекта, аварийно-диспетчерское обслуживание.

4.3. «УК» ежемесячно, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предъявляет:

- Собственникам жилых помещений - счет- квитанцию каждому собственнику жилого помещения;

4.4. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома ежемесячно - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, Собственники помещений несут перед «УК» ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

4.5. По согласованию с «УК» «Заказчик» может погасить имеющуюся задолженность по внесению платы по настоящему договору работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому.

4.6. «Заказчиком», имеющим право на льготы, плата по договору рассчитывается с учетом льгот. Расчет производится на основании представленных «УК» документов, подтверждающих право на льготу, с даты предоставления документов.

«Заказчикам» жилых помещений счета-квитанции на оплату доставляются в почтовые ящики.

4.7. Услуги «УК», не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.1.2. «УК» несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств с момента вступления Договора в силу.

5.1.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, «УК» вправе взыскать с «Заказчиков» пени в размере и в порядке, установленными ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Условия освобождения от ответственности

5.2.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.2.2. Заказчики не отвечают по обязательствам «УК», которые возникли не по их поручению.

5.2.3. «УК» не несет ответственность:

- по обязательствам «Заказчиков», в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;

- противоправные действия (бездействия) «Заказчиков» и лиц, проживающих в помещениях Заказчиков;
- использованием «Заказчиками» общего имущества не по назначению.
- не исполнением «Заказчиками» своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине «УК» и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
- за ненадлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества, если «Заказчики» не профинансировали его содержание и ремонт.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) 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.

5.2.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6. Осуществление контроля за выполнением «УК» ее обязательств по настоящему Договору.

6.1. Контроль осуществляется уполномоченным представителем «Заказчиков» путем:

- подписания актов выполненных работ и оказанных услуг «УК».
- предоставления отчетности «УК»;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с «УК» сроки;
- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. по взаимному решению Сторон, путем подписания соответствующего соглашения.

7.1.2. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе «УК», в случае:
 - если Объект управления окажется в состоянии непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «УК» не отвечает, о чем «Заказчики» должны быть предварительно предупреждены.
- б) по инициативе «Заказчиков» в случае:
 - принятия общим собранием «Заказчиков» решения об отказе от исполнения настоящего договора в виду его неоднократного неисполнения либо ненадлежащего исполнения «УК».

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации «УК».

7.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. Настоящий договор в одностороннем порядке по инициативе «Заказчиков» по основанию, предусмотренному вторым абзацем подпункта б) пункта 7.1.2. считается расторгнутым через два месяца с момента направления «УК» письменного уведомления.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе «УК» по основаниям, указанным в настоящем Договоре, «УК» одновременно с уведомлением «Заказчика» должна уведомить орган местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между «УК» и «Заказчиком».

7.5. Расторжение Договора не является для «Заказчика» основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных «УК» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.3. В случае прекращения у «Заказчика» права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного «Заказчика» считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

При этом новый «Заказчик» присоединяется к настоящему договору путем его подписания, и (или) произведения оплаты оказанных «УК» услуг по содержанию и ремонту общего имущества Объекта.

8.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) «Заказчиками» на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, вступает в силу с «01» марта 2011 г. и действует по «01» марта 2013 г.

9.2. 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.

9.3. Настоящий Договор составлен в письменной форме, виде одного документа в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.4. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- Приложение № 1 «Перечень услуг по управлению многоквартирным домом»
- Приложение № 2 «Перечень услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома»
- Приложение № 3 «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества»

10. Адреса и реквизиты сторон

«УК»

«Заказчики»

<p>ООО «Управляющая компания Жилищник 8» ОГРН 1085543029110 ИНН 550 720 51 95 КПП 550 701 001</p> <p>Генеральный директор <u>А.Д. Витулев</u></p>	<p>«Заказчики»</p> <p><u>В.С. Сидоров</u></p>
---	---

Настоящий договор утвержден общим собранием Собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск ул. Миссионерская №9 (протокол N 38) от 01 марта 2011 года.

Уполномоченным представителем в целях контроля исполнения данного договора от имени «Заказчиков» дома № 3 по ул. Миссионерская назначен(а) В.С. Сидоров (квартира № 1). Право подписания всех, связанных с управлением многоквартирным домом документов, предоставляется

Контроль исполнения настоящего договора в отношении помещений, входящих в состав муниципального жилищного фонда, осуществляется собственником таких помещений.

Приложение № 1
к договору № 38 на управление,
содержание и ремонт
многоквартирного дома №_3
по адресу: Тимуровский проезд

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ
3. Начисление и сбор платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
4. Предоставление письменных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
5. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок
6. Подготовка предложений о проведении текущего ремонта в соответствии с условиями настоящего договора

ООО «Управляющая компания Жилищник-8»
644042, г. Омск, Бульвар Победы, 3 А
ИНН 5507205195 КПП 550701001
ОГРН 1085543029110

«Заказчики»
Представитель Собственников



Генеральный директор
А.Д. Витулев



Перечень услуг (работ) по содержанию общего имущества многоквартирного дома:

1. Организация внутреннего и наружного технического контроля за общим имуществом многоквартирного дома.
2. Обеспечение функционирования всех общедомовых инженерных систем и общедомового оборудования (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, а также электрооборудования, электрических сетей) в пределах финансирования, поступающего «Заказчиков», а также в соответствии с установленными Правилами и номами технической эксплуатации жилищного фонда.
3. Техническое обслуживание Общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку общедомового инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния общедомового инженерного, технические осмотры отдельных элементов и помещений Общего имущества многоквартирного дома, планово-предупредительные ремонты общедомовых сетей, подготовку к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовой территории.

При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

- а) выявление и устранение неисправностей в общедомовых системах горячего и холодного водоснабжения и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
 - б) устранение неисправностей в общедомовых системах электротехнических устройств;
 - в) прочистка канализационного лежака;
 - г) проверка исправности канализационных вытяжек;
 - д) проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;
 - е) мелкий ремонт кровли;
 - ж) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.
- 3.1.1. При подготовке дома к эксплуатации в осеннее – зимний период:
- а) мелкий ремонт кровли;
 - б) замена разбитых окон, ремонт входной двери в подъезде;
 - в) ремонт труб внутреннего водостока;
 - г) проверка состояния и ремонт продухов в цоколях
- 3.1.2. Техническое обслуживание оборудования, находящегося в Помещении Собственника, и относящегося к Общему имуществу многоквартирного дома, с выполнением следующих видов работ:
устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, произошедших не по вине Собственника;
- 3.1.3. Санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории:
- а) влажное подметание лестничных площадок и маршей – 2 раза в неделю;
 - б) мытье лестничных площадок и маршей – 4 раза в месяц;
 - в) мытье окон – 2 раза в год;
 - г) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, перил, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 1 раз в 2 месяца;
 - д) дополнительная уборка и помывка, производится в случае сильного загрязнения по просьбе Собственников;
- 3.1.3.1. уборка в зимний период:
- а) подметание свежеснегавшего снега – 1 раз в сутки;
 - б) посыпка территории противогололедными материалами – по необходимости;
 - в) подметание территории в дни без снега – 1 раз в 2 дня;
- 3.1.3.2. уборка в теплый период:
- а) подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см. – 1 раз в 2 дня;
 - б) уборка газонов – по необходимости;
 - в) выкашивание газонов – 3 раза в сезон;
 - г) поливка газонов, зеленых насаждений – 2 раза в сезон;
 - д) вывоз мусора;
- 3.2.1. Текущий ремонт многоквартирного дома, его общедомовых инженерных систем и общедомового оборудования в соответствии с утвержденным планом.

3.2.2. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

3.2.3. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3.2.4. Перечень работ и услуг, указанных в настоящем Приложении может быть изменен в соответствии с действующим законодательством.

ООО «Управляющая компания Жилищник-8»
644042, г. Омск, Бульвар Победы, 3 А
ИНН 5507205195 КПП 550701001
ОГРН 1085543029110

«Заказчики»
Представитель Собственников



Генеральный директор
А.Д. Витулев



Приложение №3
к договору №38 на управление,
содержание и ремонт
многоквартирного дома №3
по адресу: Тимуровский проезд

**Перечень работ,
по текущему ремонту общего имущества жилого дома №3
по ул. Тимуровский проезд г. Омск на 2011 год.**

№№ п/п	Наименование работ	Срок исполнения	Ед. изм.	Объем	Стоимость работ в тысячах рублей.
1	Замена оконных блоков	июль	шт.	4	48 000
2	Ремонт электроосвещения в подвальном помещении	июль	дом	4	2 600
3	Замена водомерной рамки с установкой прибора учета	август	шт.	1	30 000
4	Замена труб ХВС от водомерной рамки до квартирных стояков	июль	м.п.	100,00 <i>СТО метров</i>	45 000
5	Замена канализационных выпусков	июль			30 000
6	Ремонт подвального помещения	июль			25 000
7	Установка прибора учета тепловой энергии	июль			138 900
8	Непредвиденные работы				8 300
ИТОГО на 2011 год					327 800

ООО «Управляющая компания Жилищник-8»
644042, г. Омск, Бульвар Победы, 3 А
ИНН 5507205195 КПП 550701001
ОГРН 1085543029110

«Заказчики»
Представитель Собственников

Генеральный директор
А.Д. Витулёв

