

Договор № 14
На управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Омск ул. Декабристов, 137^а

г. Омск

«01» марта 2011г.

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников (жилых/нежилых) помещений от "01" 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. Декабристов, 137^а, 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 № 137^а по Декабристов

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 137^а по ул. Декабристов от «01» марта 2011 г.).

1.3. При выполнении настоящего Договора «Стороны» руководствуются Конституцией РФ, 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, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации в части взятых обязательств, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

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 № 137^а по ул. Декабристов (далее по тексту - Объект, дом), а в случае принятия «Заказчиком» соответствующего решения - выполнять работ по капитальному ремонту (далее - капитальный ремонт) самостоятельно в полном объеме или частично либо путем заключения от имени и за счет «Заказчика» договоров со сторонними организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию ремонту общего имущества, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

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. Настоящий договор является договором смешанного вида.

2.4. «Заказчик» обязуется оплачивать услуги «УК» в порядке и в сроки, обусловленные настоящим договором.

2.5. Состав общего имущества Объекта, в отношении которого будет осуществляться управление 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.

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

2.7. 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);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – 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» или иных лиц, пользующихся помещениями «Заказчика» по договору, 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 капитальному ремонту, а также осуществлять приемку работ по вышеуказанному договору.

3.1.2. Обеспечивать предоставление «Заказчику» коммунальных услуг путем надлежащего обслуживания и ремонта внутридомового инженерного оборудования и сетей, при помощи которых «Заказчик» получает указанные услуги.

3.1.3. 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».

- В случае если органами местного самоуправления, органами государственной власти Омской области, федеральными органами государственной власти и управления утверждены условия предоставления финансовой помощи собственникам помещений на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, «УК» выполняет действия, направленные на получение финансирования таких работ из соответствующего бюджета (или внебюджетных фондов).

- Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому «Заказчиком» и «УК» после принятия соответствующего решения «Заказчиком» в порядке, установленном ЖК РФ.

Перечень работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества Объекта определен в Приложениях № 2 и № 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 и капитальному 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 и оказанных услуг.

3.1.10. «УК» оформляет акты выполненных работ, уполномоченный представитель «Заказчика» в 7-ми 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.

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».

3.1.20. 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.

3.1.21. Направлять «Заказчику» при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.22. Представлять интересы Заказчика в суде, органах государственной и муниципальной власти без специальных доверенностей.

3.1.23. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.24. Действуя от имени «Заказчика» и в пределах осуществляемой ими платы, принимать меры к устранению недостатков качества выполненных работ и оказанных услуг.

3.1.25. Обеспечивать «Заказчика» информацией об оказываемых услугах, тарифах, условиях оплаты, режиме предоставления услуг, в том числе наличии сертификата в отношении услуг, подлежащих сертификации, посредством информационных стендов, размещенных в административном помещении Управляющей организации.

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 неуплатеж и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.3. Осуществить капитальный 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 капитальный ремонт. При необходимости проведения капитального ремонта «УК» выносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны: необходимый объем работ по капитальному ремонту; общая стоимость работ по капитальному ремонту; сроки проведения работ по капитальному ремонту; порядок финансирования капитального ремонта; сроки возмещения расходов «УК» на капитальный ремонт и размеры их оплаты Заказчиком; прочие, связанные с проведением капитального ремонта условия.

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. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом «Заказчика».

3.2.6. Передавать в возмездное пользование общее имущество Объекта либо его часть (подвальные, чердачные и иные помещения, земельный участок, а также их части, части крыш, внешние стены дома и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества в следующем порядке: 70% поступающих денежных средств расходуются на содержание и ремонт общего имущества Объекта, а 30% денежных средств причитаются «УК» и используются им в качестве своего вознаграждения.

3.2.7. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору Сторонним организациям.

3.2.8. 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. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

3.3.2. В случае временного отсутствия предоставлять «УК» информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

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

3.3.4. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

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

3.3.6. 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 на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, 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.

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

3.3.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях «УК».

3.3.9. Своевременно и полностью вносить плату за работы и услуги выполненные (оказанные) «УК», а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять «УК» документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.10. При не использовании помещения (й) в многоквартирном доме сообщать «УК» свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям «Заказчика» при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.11. 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 выполнение работ или совершение 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 использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- ж) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- и) информировать «УК» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

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 помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.13. Предоставлять «УК» в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений);

3.3.14. Обеспечивать доступ представителей «УК» в принадлежащее ему помещение 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 работников аварийных служб - в любое время.

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

3.3.16. Сообщать «УК» о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.17. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лицо для представления интересов всех собственников помещений перед «УК».

3.3.18. При отчуждении помещения третьим лицам обеспечить заключение с ними договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего договора с «УК» в течение трех дней с момента передачи права собственности на помещение после окончательного расчета по оплате оказанных услуг и выполненных работ.

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, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по договору.

3.4.3. Требовать от «УК» производства начисления оплаты по договору с учетом имеющихся у «Заказчика» льгот, в соответствии с действующим законодательством.

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

3.4.5. Через Уполномоченное «Заказчиком» лицо осуществлять контроль за исполнением настоящего договора и иных договоров с «УК», а в случае отказа или невозможности выполнять уполномоченным лицом эти функции они делегируются одному из собственников помещений.

3.4.6. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

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

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 16 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 определяются 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. Размер оплаты за Капитальный ремонт устанавливается «Заказчиком» на общем собрании совместно с «УК» и оформляется письменно дополнительным соглашением к данному договору и подписывается сторонами («УК» и уполномоченным представителем «Заказчиков»).

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

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

- Собственникам нежилых помещений счета на оплату по настоящему договору по каждому нежилому помещению отдельно.

4.5. 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.

4.6. По согласованию с «УК» «Заказчик» может погасить имеющуюся задолженность по внесению платы по настоящему договору работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.7. «Заказчикам», 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.

4.8. 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 (в границах эксплуатационной ответственности) 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, установленных 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 и с нарушением действующего законодательства;
- 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 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.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

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», что должно подтверждаться не менее чем тремя Актами нарушений, подписываемыми Сторонами договора;

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления «УК» о произведенных действиях с помещением и приложением копии соответствующего документа.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Заказчика, со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации «УК».

7.1.6. 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. Решение общего собрания «Заказчиков» об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива в течение календарного года не является основанием для расторжения договора с «УК».

7.7. 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.

8.2. В случае расторжения (окончания срока действия) договора с «УК», когда начатый ею капитальный ремонт не закончен, «УК» передает Собственнику, уполномоченному общим собранием, либо новой управляющей организации все документы, связанные с выполнением капитального ремонта (проектно-сметную документацию, договоры подряда, акты приема выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ, акт сверки расчетов и другую документацию), а также денежные средства, полученные от собственников помещений данного дома, собственников помещений иных многоквартирных домов, из бюджета муниципального образования и не использованные на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества дома.

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» января 2011 г. и действует по «01» января 2015 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 N 1 - Перечень услуг по управлению многоквартирным домом

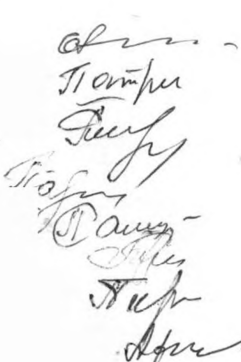
- Приложение N 2 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

- Приложение N 3 - Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

10. Адреса и реквизиты сторон

«УК»

«Заказчики»

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

Настоящий договор утвержден общим собранием Собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск ул. Декабристов, 137^а (протокол N 16 от "01" января 2011 года.

Уполномоченным представителем в целях контроля исполнения данного договора от имени «Заказчиков» дома № 137^а по ул. Декабристов назначен(а) _____ (квартира № 61). 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 № 16 на управление,
содержание и ремонт
многоквартирного дома № 137^а
по адресу ул. Декабристов

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 ремонту общего имущества многоквартирного дома
4. Представление устных 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 капитального ремонта в соответствии с условиями настоящего договора

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 водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
- б) устранение неисправностей в общедомовых системах электротехнических устройств;
- в) прочистка канализационного лежачка;
- 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

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 помытька, производится в случае сильного загрязнения по просьбе Собственников;

3.1.3.1. уборка в зимний период:

- а) подметание свежеснеженного 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.

Приложение № 3
к договору № 16 на управление,
содержание и ремонт
многоквартирного дома № 137
по адресу Железнодорожная

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

Вид работ	Наименование объекта проведения работ
1. Устранение деформации, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмосток.	фундамент
2. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов	стены и фасад
3. Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин укрепление и окраска	перекрытие
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей кровли, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	крыша
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.	Оконные и дверные заполнения
6. Усиление, смена, заделка отдельных участков.	Межквартирные перегородки
7. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.	Лестницы, крыльцо (зонты-козырьки) над входами в подъезды подвалы, над балконами верхних этажей
8. Замена восстановление отдельных участков.	полы
9. Восстановление и замена отдельных участков системы отопления, водоснабжения, циркуляции холодной воды в трубах.	Инженерные сооружения (трубы) в подвалах на стояках и внутри квартир
10. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками.	Внутренняя отделка в подъездах технических помещениях

11. Установка, замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем.	внутренняя система водоснабжения, канализации горячего водоснабжения
12. Установка, замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем.	внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства
13. Замена и восстановление (наладка, в том числе в межсезонный период) работоспособности внутренних систем.	внутренняя система вентиляции
14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров - мусоросборников	внешнее благоустройство