

**ДОГОВОР № 10/3**  
**управления многоквартирным домом**

г. Омск

25 Октября 2018 г.

Собственник(и) жилого помещения (квартиры, части квартиры, комнаты) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Омск, ул. 70 лет Октября, д. 10 корп. 3, в лице уполномоченного, действующей в соответствии с решением общего собрания от 27 декабря 2017 г.,

и Общество с ограниченной ответственностью «ЖКО «Полет-Омск», в лице директора Рзаева Эйваза Гусейн оглы, действующего на основании доверенности, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые совместно в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. «Собственник(и)» передают, а «Управляющая организация» принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Омск, ул. 70 лет Октября, д. 10 корп. 3 **включая:**

2.1.1. Обеспечение пользователей помещений коммунальными услугами: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), газоснабжение (при наличии) в том числе выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и иных необходимых для достижения целей настоящего договора организаций, а также заключение с ними договоров в интересах «Собственника(ов)», осуществление надзора и контроля за соблюдением этими организациями условий договора.

2.1.2. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества «Собственника(ов)» помещений в многоквартирном доме (перечень работ и услуг определен в Приложении № 2 к настоящему договору).

2.1.3. *Вступление в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений при условии согласия Управляющей организации и согласования условий заключаемых договоров, включая условия о цене, с председателем совета многоквартирного дома.*

2.1.4. Представление интересов «Собственника(ов)» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных и надзорных органах.

2.1.5. Начисление, сбор и перерасчет платежей для «Собственника(ов)» за содержание, текущий ремонт общего имущества дома.

2.1.6. Проверка технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

**Общее имущество собственников в многоквартирном доме (МКД)** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое,

санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом. В случае, если земельный участок не сформирован, границы земельного участка определяются в соответствии с Приложением № 5 к настоящему договору, а в случае его отсутствия в соответствии с Решением Омского городского совета от 25 июля 2007 г. № 45 «О правилах благоустройства, обеспечения чистоты и порядка на территории города Омска».

**Общее собрание собственников** - орган управления многоквартирным домом, уполномоченный принимать решение по вопросам, отнесенным к его компетенции Жилищным кодексом РФ.

Принятие по акту передачи и хранения технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением домом, документов.

2.1.7. Прием и рассмотрение обращений, жалоб «Собственника(ов)».

2.1.8. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.1.9. Открытие и ведение индивидуальных лицевых счетов.

2.1.10. Реализация мероприятий по ресурсоснабжению.

**2.2. Управляющая организация в рамках настоящего договора не осуществляет техническое обслуживание:**

- металлических ограждений, шлагбаумов и других средств, ограничивающих доступ на территорию многоквартирного жилого дома;

- сети «Интернет», сети, размещенные в телефонной канализации, другие телекоммуникационные сети, размещенные операторами связи, коллективные антенны, телефонные кабели, домофонное оборудование и т.д.

2.3. Выполнение капитального ремонта общего имущества в рамках настоящего договора не предусмотрено. Капитальный ремонт проводится в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

2.4. *Управляющая компания подготавливает в адрес собственников многоквартирного дома предложения по проведению капитального ремонта многоквартирного дома, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества многоквартирного дома и доводит их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке установленном настоящим договором.*

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. «Управляющая организация» обязана:**

3.1.1. Обеспечить предоставление «Собственнику(ам)» и пользователям жилых помещений коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг при условии встречного исполнения ресурсоснабжающими организациями своих обязательств по поставке коммунального ресурса отвечающего параметрам качества и, после заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

3.1.2. Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества «Собственника(ов)» в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также другими нормативными актами, устанавливающими параметры качества оказания данных услуг при условии обеспечения Собственниками соразмерности размера платы за содержание и ремонт жилья объему, видам, периодичности услуг, которые предоставляет «Управляющая организация» с учетом требований Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290.

3.1.3. Осуществить открытие и ведение индивидуальных лицевых счетов.

3.1.4. Вести финансовый и бухгалтерский учет, в том числе начисление, сбор и перерасчет платежей «Собственника(ов)» помещений за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества «Собственника(ов)», оказываемые коммунальные и прочие услуги.

3.1.5. *Вести расчеты с «Собственником(ами)» жилых (нежилых) помещений за оказываемые услуги.*

3.1.6. *Готовить сметы и техническую документацию по ремонтным и эксплуатационным работам, по текущему ремонту, с предварительным предоставлением совету многоквартирного дома сметных расчетов.*

3.1.7. *Вести учет выполненных работ по текущему ремонту многоквартирного дома, с предоставлением Управляющей организацией в ежегодном отчете по договору управления информации по каждому виду работ проведенному в рамках текущего ремонта (наименованию) и их (его) стоимости.*

3.1.8. Принимать меры по взысканию задолженности за невнесение платы за содержание жилья и (или) жилищно-коммунальные услуги с предоставлением Управляющей организацией в ежегодном отчете по договору управления информации об общем количестве собственников в многоквартирном доме имеющих задолженность перед Управляющей организацией, в отношении которых проведена судебная работа.

3.1.9. Организовать работу по выдаче «Собственнику(ам)» помещения необходимых справок в пределах своих полномочий.

3.1.10. Информировать «Собственников» и пользователей жилых помещений об изменении размера платы за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных услуг, а так же о других условиях предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

3.1.11. Обеспечивать оперативное прибытие аварийной службы для устранения аварий на системах санитарно-технического, инженерного и иного оборудования дома.

3.1.12. Своевременно информировать «Собственника(ов)» и пользователей жилых помещений:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также оперативно об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации;

- об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома не позднее, чем за 30 дней до даты ее введения в действие.

Информирование осуществляется путем вывешивания объявления в подъездах и на информационных стендах многоквартирного дома и (или) в сети Интернет на сайте Управляющей организации.

3.1.13. Принимать меры по устранению снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных услуг, а в случаях, если они произошли по вине «Управляющей организации», то в течение 3 (трех) дней устранить их.

3.1.14. В случае выполнения непредусмотренных договором работ производить их при условии платы по дополнительному соглашению сторон.

3.1.15. Рассматривать в течение 10 рабочих дней заявления «Собственника(ов)» и пользователей помещений, касающихся предоставления услуг по содержанию и ремонту помещений и коммунальных услуг, давать по ним ответы, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.1.16. В течение 10 рабочих дней рассматривать обращения «Собственника(ов)» и пользователей помещений, связанных с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

3.1.17. Представлять «Собственнику(ам)» ежегодный отчет о выполнении настоящего договора за прошедший год, в том числе отчет о проделанных работах, в срок до 31 марта каждого следующего года за прошедшим, путем размещения отчета по договору управления на сайте Управляющей организации, на информационных досках первых этажей каждого подъезда многоквартирного дома, с обязательной фотофиксацией подтверждающий факт размещения на информационных досках такого отчета.

3.1.18. Осуществлять информационное взаимодействие с Собственниками, в том числе по вопросам о режиме работы служб и подразделений УК, контактной информации, список ответственных лиц (сотрудников), а также размещать графики уборки лифтов, подъездов, придомовой территории с подробным описанием работ, с обновлением указанной информации на информационных стендах не реже 1 раза в месяц. Обеспечение режима доступности к информации через сеть Интернет, информационные стенды и другими способами.

3.1.19. Соблюдать режим защиты персональных данных Собственников с учетом положений Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 г.

3.1.20. Заключать договоры на выполнение работ, проведение которых вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, при этом на собственников возлагается обязанность возместить Управляющей организации стоимость расходов связанных с устранением, предотвращением угрозы жизни и здоровью граждан и в случае, если проведение работ носит незамедлительный характер. Проведение таких работ производится за счет средств текущего ремонта с предварительным согласованием с Председателем совета дома, за исключением случаев, если такие работы являются неотложными.

3.1.21. Предъявлять уполномоченному представителю (председателю Совета дома) результаты работ, выполненные в рамках текущего ремонта. Для проведения текущего ремонта в следующем календарном году, Управляющей организацией при участии совета МКД составляется план работ. Управляющая организация готовит сметный расчет на основании дефектной ведомости по каждому

объекту с указанием объема работ (услуг), стоимости работ (услуг). Акт выполненных работ составляется на основании локально-сметного расчета, с указанием объемов выполненных работ (услуг) и материалов. Акт выполненных работ подписывается уполномоченным представителем МКД (председатель Совета дома) в течение 10-ти рабочих дней с момента фактического выполнения работ по локальной смете, или составляет мотивированный отказ от подписания с указанием причин, либо указывает на замечания, выявленные в ходе приемки работ. Если по истечении указанного десятидневного срока с момента получения акта выполненных работ уполномоченный представитель (председатель Совета дома) не представит подписанный акт, либо не представит официальный отказ от его подписания (с указанием причин отказа), акт выполненных работ принимается согласованным сторонами. На время отсутствия председателя Совета дома для подписания актов выполненных работ назначается иной уполномоченный представитель из членов Совета дома, о чем Председатель совета МКД письменно уведомляет Управляющую организацию не менее чем за пять дней. Выполнение управляющей организацией работ по заявлениям собственников многоквартирного дома о необходимости проведения работ в рамках договора управления (за исключением устранения аварийных ситуаций), осуществляется Управляющей организацией с предварительным согласованием вида работ и их стоимости с председателем совета МКД, а также с учетом плана текущего ремонта.

3.1.22. Проводить работы по техническому обслуживанию несущих элементов многоквартирного дома, аварийному обслуживанию инженерных общедомовых коммуникаций.

3.1.23. Обеспечить круглосуточное выполнение работ по локализации аварийных ситуаций при обращении по телефону: **70-63-36**.

3.1.24. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников.

3.1.25. Отвечать по обязательствам, которые возникли не по поручению Собственников.

3.1.26. Дважды в год собственники (Совет дома) вместе с Управляющей организацией проводят осмотры общего имущества, на основании которых формируется потребность в тех или иных работах, по итогам осмотров составляются акты Весеннего и осеннего осмотра.

3.1.27. Управляющая организация проводит мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

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

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения «Собственником(ками)» своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. Самостоятельно привлекать в случае необходимости к выполнению работ по содержанию подрядные организации. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и обслуживанию МКД, привлекать сторонние организации и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. Привлекать подрядные организации для проведения работ по текущему ремонту с предварительным согласованием таких организаций председателем совета МКД.

3.2.3. Оказывать дополнительные платные услуги «Собственнику(ам)» и пользователям помещений в соответствии с Перечнем работ и услуг. - исключается

3.2.4. Осуществлять самостоятельный отбор и прием на работу обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению, определенными настоящим договором, а также в соответствии с трудовым законодательством РФ, с учетом мнения собственников в лице совета МКД.

3.2.5. Требовать от «Собственника(ков)» оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором. В установленном законом порядке взыскивать сумму неплатежей и пеней за несвоевременную оплату услуг.

3.2.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине «Собственника».

3.2.7. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное с «Собственником(ками)» время работников «Управляющей организации», а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, электро-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время суток.

3.2.8. Отказывать в выдаче справок, и иных документов, а равно и любых пояснений и разъяснений лицам, имеющим задолженность перед Управляющей организацией за содержание жилья и (или) коммунальные услуги в размере, превышающем 2-х месячные начисления за услуги по содержанию жилья.

3.2.9. Предлагать и обеспечивать (в случае выраженного согласия) собственникам помещений в МКД (уполномоченным представителям, Совету МКД) участие в сдаче-приемки результатов работ (услуг) подрядных организаций и (или) организаций оказывающих услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.10. Принимать меры по взысканию с собственников в многоквартирном доме задолженности по оплате услуг, при этом **Управляющая организация** вправе обратиться в суд, предъявить иск в суд, по месту нахождения многоквартирного дома (договорная подсудность).

3.2.11. *Безвозмездно использовать нежилые (технические) помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников, для хранения инвентаря и других средств необходимых для выполнения работ по уборке мест общего пользования многоквартирного дома, либо при проведении ремонтных и строительных работ в составе общего имущества.*

3.2.12. *Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в МКД, быть инициатором общего собрания.*

### **3.3. «Собственник(и)» обязан(ы):**

3.3.1. Инициировать проведение ежегодное очередное общее собрание. Выполнять решения общих собраний «Собственников».

3.3.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничения использования, установленных ЖК РФ.

3.3.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом многоквартирного дома и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг (в части, не противоречащей ЖК РФ).

3.3.4. Содержать и поддерживать принадлежащее им помещение, санитарно-техническое и электрическое оборудование внутри помещений в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет ремонт внутри собственных помещений, соблюдать права и законные интересы других «Собственников», технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома.

Собственники помещений должны обеспечивать доступность к общему имуществу (инженерное оборудование), расположенное в помещении (квартира и т.д.) при проведении ежегодных плановых и аварийных осмотров общего имущества. В иных случаях, все риски, связанные с причинением вреда имуществу собственника, иных собственников, третьих лиц, в результате аварийных и иных нештатных ситуаций несет собственник, не обеспечивавший доступ к инженерному оборудованию, относящемуся к общему имуществу в соответствии с Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

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

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

3.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.8. Согласовывать в порядке, установленном «Управляющей организацией», установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

3.3.9. Своевременно вносить плату за содержание, ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

3.3.10. В случае если помещение «Собственника(ов)» оборудованы приборами учета потребления коммунальных услуг:

- обеспечивать доступ к приборам учета работникам «Управляющей организации» и обслуживающих подрядных организаций, с момента вступления в действие настоящего договора - для опломбирования и снятия первичных показаний, и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям;

- нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;

- вести учет потребляемых коммунальных услуг;

- при выходе из строя прибора учета немедленно сообщить «Управляющей организации», а также сделать отметку в платежном и учетном документах;

3.3.11. Извещать «Управляющую организацию»:

- об изменении числа проживающих в течение 10 дней с момента соответствующего изменения, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, прибывших для временного проживания на срок свыше 90 дней;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия «Собственника(ов)» и пользователей помещений, на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящих переустройстве и перепланировке помещений.

3.3.12. Обеспечивать доступ в помещения работникам «Управляющей организации» и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для проведения плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

3.3.13. Переустройство и перепланировку помещений производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.3.14. Не производить без письменного разрешения «Управляющей организации»:

- установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин, не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры;

- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта и не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам;

- нарушение существующей схемы поставки и учета коммунальных услуг.

3.3.15. Нести эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри принадлежащих им помещений.

3.3.16. *Соблюдать права и законные интересы соседей, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию.*

3.3.17. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.18. Не производить установку самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, строительство кладовок, тамбуров, уменьшать размер общего имущества, путем самовольного устройства кладовок, переноса и разборки перегородок, переноса и устройства дверных проемов, установки любого другого оборудования с использованием общего имущества, в отсутствие решения общего собрания собственников многоквартирного дома, об определении порядка пользования таким имуществом, в случае нарушения указанного условия договора, собственник нарушивший условия настоящего договора самостоятельно несет административную ответственность.

#### **3.4. «Собственник(и)» имеют право:**

3.4.1. Самостоятельно, без согласования с другими «Собственниками» и «Управляющей организацией» владеть, пользоваться и распоряжаться своими помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными жилищным законодательством.

3.4.2. Собственники вправе принять решение о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающие организации согласно п. 7.1., ст. 155 ЖК РФ

3.4.3. Предоставлять помещения в пользование, аренду или на ином законном основании физическими и юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

3.4.4. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством.

3.4.5. Обратиться в «Управляющую организацию» для ознакомления со всеми документами, связанными с управлением их многоквартирным домом с учетом положения п. 3.2.8. настоящего Договора.

3.4.6. Формировать фонды для непредвиденных неотложных работ за счет целевых средств, которые аккумулируются управляющей организацией и учитываются отдельно от средств поступающих в рамках текущих платежей по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

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

3.4.8. *Требовать от Управляющей организации в части взятых обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в представлении услуг и (или) работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества. МКД, неисправностей, аварий.*

3.4.9. *Требовать перерасчета оплаты по Договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества услуг, в том числе в связи с представлением коммунальных услуг*

ненадлежащего качества и (или) с перерывами.

3.4.10. Подать в Управляющую организацию заявление о проведении общего собрания с подписями Собственников не менее чем 10% процентами голосов.

3.4.11. Собственники имеют право дополнительно финансировать стоимость работ и материалов в рамках текущего ремонта общего имущества, за счет денежных средств полученных от использования общего имущества.

3.4.12. Предоставить Управляющей организации полномочия на заключение договоров использования общего имущества собственников, собственниками и (или) третьими лицам с подготовкой предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизма конкурсного отбора. Доходы от использования общего имущества распределяются в следующем порядке

- 20% вознаграждение Управляющей организации, от суммы зачисленной на расчетный счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников.

-80% - используются для оплаты за услуги и работы по текущему ремонту.

3.4.13. Контролировать выполнение Управляющей организации исполнения настоящего Договора.

- В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся;

- нарушение качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД или представления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД;

-неправомерное действие Собственника;

- Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; его причины и последствия, (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности – фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) при их присутствии при составлении акта.

- Акт составляется в присутствии собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя). При отсутствии собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается собственнику (члену семьи собственника) под роспись в случае его присутствия при составлении акта.

3.4.14. Участвовать в планировании работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, с правом внесения изменений в ранее утвержденный план работ – в протоколе п. 3.4.15.

#### **4. РАЗМЕР ПЛАТЫ (ЦЕНА ДОГОВОРА) ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ.**

4.1. На момент заключения договора размер платы включает в себя:

• Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений, с учетом предложений Управляющей организации и устанавливаются на срок не менее чем 1 (один) год, не позднее 30 декабря каждого года. Плата устанавливается в размере обеспечивающим содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства, с учетом технических характеристик и инженерных коммуникаций, конструктивных элементов (кровли, фасада, и т.д.) общей площади придомовой.

- Конкретный перечень работ и услуг определен Приложением №2 к Договору.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения состоит ориентировочно ;

- не более 30% на управление многоквартирного дома;

- не менее 70% на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

• размер платы должен отвечать принципу соблюдения баланса интересов собственников и Управляющей организации.

Утверждение собственниками размера платы за содержание и текущий ремонт, в случае отступления от порядка определения платы равной экономически обоснованному размеру платы, определенному органом местного самоуправления г. Омска на соответствующий календарный год для

муниципального жилого фонда, должно быть экономически обоснованным, а именно утвержденный размер платы должен отвечать требованиям соразмерности с перечнем видов работ (услуг) и объемом и обеспечивать надлежащее содержание общего имущества МКД с учетом требований Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 и иных нормативных актов.

- платежи за коммунальные услуги, размер которых определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном в порядке, предусмотренным действующим законодательством.

При изменении тарифов на услуги «Стороны» руководствуются положениями п. 4.6. настоящего договора.

*Стороны подтверждают, что иные условия не определенные в настоящем Договоре определяются Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД...», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.*

4.2. Оплата производится на основании квитанции, способами рекомендованными «Управляющей организации» с учетом интересов и удобства Собственников.

Обязанность по внесению платы возникает у «Собственника(ов)» с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме, или после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи - для лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) (п. 6 введен Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ)

4.3. До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

4.4. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний или оплате, учитываются «Управляющей организацией» по мере их выявления, путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности.

4.5. При выходе из строя прибора учета потребления коммунальных услуг оплата производится по утвержденным нормативам, но не ниже среднемесячного фактического потребления данной услуги за предыдущий период (12 месяцев).

4.6. При изменении по решению органов местного самоуправления или по решению органов по тарифному регулированию в период действия настоящего договора тарифов или платы за содержание и ремонт общего имущества дома, за коммунальные услуги заключения дополнительного соглашения «Сторон» о внесении соответствующих изменений в договор не требуется. При расчетах за услуги по содержанию и ремонту общего имущества и за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы и плата с даты введения их в действие.

4.7. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору:

- плата вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем;
- при временном отсутствии «Собственника(ов)» или иных проживающих в помещении граждан, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ;

4.8. Не использование «Собственником(и)» помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения «Собственников» полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.9. При оплате «Собственником(ми)» и пользователями помещений ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, «Управляющая организация» участвует в расчетах, порядок и ведение которых установлен настоящим договором и договорами, заключаемыми «Управляющей организацией» с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

4.10. «Собственник(и)» несут ответственность за своевременность платежей пользователей помещений.

4.11. Услуги «Управляющей организации», оказываемые «Собственнику(ам)» и не предусмотренные настоящим договором, должны выполняться за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности «Сторон».

4.12. В случае принятия решения Собственниками о внесении платы за коммунальные услуги в порядке п. 7.1., ст. 155 ЖК РФ, Управляющая организация не вправе осуществлять расчеты с



Собственниками за потребленные ресурсы.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

5.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера;
- надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины, неисполнения либо несвоевременного выполнения своих обязанностей по договору другой стороной договора.

5.3. В случае установления органами внутренних дел, другими компетентными органами факта проживания без регистрации, оформленной в соответствии с действующим законодательством, иного количества проживающих и невнесения за них платы за оказанные услуги, «Управляющая организация» вправе взыскать с «Собственника(ов)» жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

5.4. «Собственник(и)» жилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц «Управляющей организацией» или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед «Управляющей организацией» и третьими лицами.

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

## 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор заключается сроком на 1 год и вступает в силу с даты, указанной в протоколе от 27 декабря 2017 года.

6.2. Если ни одна из сторон за 1 месяц до окончания срока действия договора не заявит в письменном виде о его прекращении, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Договор может быть расторгнут досрочно только в случаях:

- по соглашению «Сторон»
- на основании решения общего собрания «Собственников», при условии письменного предупреждения об этом «Управляющей организации» за 30 дней.
- по инициативе Управляющей организации, в случае если - имеется задолженность Собственников перед Управляющей организацией более 51 % от суммы месячного начисления по жилым и нежилым помещениям дома.
- по инициативе Управляющей организации, в случае принятия собственниками решения о размере платы с нарушением условий настоящего договора.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

7.1. В случае пользования жилыми помещениями лицами, не являющимися «Собственниками», а являющимися арендаторами, временными жильцами, иными категориями граждан, к данным лицам применяются положения настоящего договора, определяющие обязанности «Собственников».

7.2. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обстоятельства, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

8. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех «Собственников».

9. Настоящий договор составлен на \_\_\_\_\_ листах включая приложения.

10. Споры, возникающие между «Собственником(и)» и «Управляющей организацией» в процессе реализации настоящего договора, решаются по соглашению «Сторон». При не достижении соглашения сторон спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

11. В случае прекращения у «Собственника(ов)» права собственности или иного вещного права на помещение в многоквартирном доме, настоящий договор в отношении прежнего «Собственника(ов)» такого помещения считается прекращенным, за исключением случаев, когда ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. Новый «Собственник(и)» присоединяется(ются) к настоящему договору.

12. В части, не урегулированной настоящим договором, «Стороны» руководствуются действующим законодательством.

7.6. Собственники дают свое согласие Управляющей организации на сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу третьим лицам в частности ресурсоснабжающим организациям, для открытия и ведения лицевого счета, выполнения начислений и изготовления расчетных квитанций, счетов, доставку и предъявление указанных квитанций, счетов к оплате за нежилое помещение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

7.7. Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения:

- состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 1);
- перечень видов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 2);
- периодичность и виды работ (приложение № 3);
- акт границ эксплуатационной ответственности (приложение №4);
- акт границ ответственности по земельному участку (приложение № 5)

## 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН :

«Управляющая организация»

«Собственник»

ООО «ЖКО «Полет-Омск»

644106, г. Омск, ул. Дианова, д. 27

ИНН 5507240489, КПП 550701001

р/с 40702810945000092513

Омское отделение № 8634 ПАО «Сбербанк России»

к/сч 30101810900000000673

БИК 045209673

Собственники многоквартирного дома 10/3 по ул. 70 лет Октября в г. Омске в лице уполномоченного лица действующего на основании решения от 27 декабря 2017 года

Директор



Handwritten signature of the owner/representative.

**Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме  
по адресу: г. Омск, ул. 70 лет Октября, д. 10, корпус 3.**

Собственники помещений, в соответствии с п. 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества, определен следующий состав общего имущества указанного дома.

**Общие данные многоквартирного дома**

1. Адрес многоквартирного дома г. Омск, ул. 70 лет Октября, 10/3
2. Серия, тип постройки \_\_\_\_\_
3. Год постройки \_\_\_\_\_
4. Степень износа по данным гос.тех. учета \_\_\_\_\_
5. Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_
6. Количество этажей \_\_\_\_\_
7. Наличие подвала \_\_\_\_\_
8. Наличие цокольного этажа \_\_\_\_\_
9. Наличие мансарды \_\_\_\_\_
10. Наличие мезонина \_\_\_\_\_
11. Количество квартир \_\_\_\_\_
12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества \_\_\_\_\_
13. Общая площадь многоквартирного дома, кв.м. \_\_\_\_\_
14. Общая площадь жилых помещений, кв.м. \_\_\_\_\_
15. Общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества кв.м. \_\_\_\_\_
16. Площадь помещений общего пользования, кв.м. \_\_\_\_\_
17. Количество лестниц \_\_\_\_\_
18. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества \_\_\_\_\_
19. Кадастровый номер земельного участка (при наличии) \_\_\_\_\_
20. Малые архитектурные формы (при наличии) \_\_\_\_\_

**Состав, параметры, характеристики общего имущества**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество _____ шт.	Количество помещений, требующих текущего ремонта _____ шт.
Межквартирные лестничные площадки	Количество _____ шт.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта _____ шт.
Лестницы	Количество лестничных марше _____ шт.	Количество лестниц, требующих ремонта _____ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт _____ шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта _____ шт.
Коридоры	Количество _____ шт.	Количество коридоров, требующих ремонта _____ шт.
Технические этажи	Площадь _____ м <sup>2</sup>	Санитарное состояние _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)

	Материал пола	
Технические подвалы	Площадь _____ м <sup>2</sup> Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____ Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____	Санитарное состояние (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются, дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____ Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____
Кровля	Вид кровли _____ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли _____ Площадь кровли _____ м <sup>2</sup>	Характеристика состояния _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать) - площадь крыши, требующей капитального ремонта _____ м <sup>2</sup> ; - площадь крыши, требующей текущего ремонта _____ м <sup>2</sup>
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования _____ шт. из них: - деревянных _____ шт.; - металлических _____ шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта _____ шт., из них - деревянных _____ шт.; - металлических _____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования _____ шт.,	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта _____ шт.
Лифты и лифтовое оборудование	Количество _____ шт. В том числе: грузовых _____ шт.	Количество лифтов, требующих: - замены _____ шт. - капитального ремонта _____ шт. - текущего ремонта _____ шт.
Мусоропровод	Количество _____ шт. Количество загрузочных устройств _____ шт.	Состояние ствола _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта _____ шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов _____ шт. Количество водосточных труб _____ шт. _____ м	Количество водосточных желобов, требующих: - замены _____ шт. - ремонта _____ шт. Количество водосточных труб, требующих: - замены _____ шт. - ремонта _____ шт.
Светильники в местах общего пользования	Количество _____ шт.	Количество светильников, требующих замены _____ шт. Количество светильников, требующих ремонта _____ шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении:	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м

	1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м	2. ____ мм _____ м Протяженность труб, требующих ремонта ____ м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек _____ шт. - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.	Требует замены или ремонта: - задвижек _____ шт. - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы в местах общего пользования	Количество _____ шт.	требуют замены _____ шт.
Насосы подкачки воды	количество _____ шт. Марка насоса: _____	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м Протяженность труб, требующих окраски _____ м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м Протяженность труб, требующих окраски _____ м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек _____ шт.; - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.	- задвижек _____ шт.; - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер:	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: _____
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
<b>II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*</b>		
Общая площадь	Земельного участка _____ га, в том числе: - застройка _____ га - асфальт _____ га - грунт _____ га - газон _____ га	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	Деревья _____ шт кустарники _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное)

		- указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть, перечислить _____ ; Ограждения _____ м Скамейки _____ шт. Столы _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки _____ шт. Приемные колодцы _____ шт. Ливневая канализация: Тип _____ Материал _____ Протяженность _____ м	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____ 2. _____ 3. _____	указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

\*Земельный участок включается в состав общего имущества после постановки его на кадастровый учет. До формирования земельного участка, его границы определяются в соответствии с Приложением № 5 к настоящему договору, а при его отсутствии – в соответствии с Решением Омского городского совета от 25 июля 2007 г. № 45 «О правилах благоустройства, обеспечения чистоты и порядка на территории города Омска».

«Управляющая организация»


ООО «ЖКО «Полет-Омск»  
644106, г. Омск, ул. Дианова, д. 27  
ИНН 5507240489, КПП 550701001

«Собственник»

Собственники многоквартирного дома 10/3 по ул. 70 лет Октября в г. Омске в лице уполномоченного лица действующего на основании решения от 27 декабря 2017 года

Директор


 \_\_\_\_\_ /

**Виды работ по текущему ремонту общего имущества**

Объекты выполнения работ	Виды работ
1. Фундаменты.	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасады.	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска цоколя здания.
3. Крыши.	Устранение неисправностей
4. Оконные и деревянные заполнения.	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений (мест общего пользования).
5. Лестницы, балконы, крыльца (зонты - козырьки), над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
6. Полы	Замена, восстановление отдельных участков (мест общего пользования).
7. Внутренняя отделка.	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
8. Центральное отопление.	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления (за исключением внутриквартирных).
9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализаций, горячего водоснабжения (за исключением внутриквартирных).
10. Электроснабжение и электротехнические устройства.	Замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
11. Вентиляция.	Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
12. Специальные общедомовые технические устройства.	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда по регламентам, устанавливаемым заводом-изготовителем либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным
13. Внешнее благоустройство.	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, отмосток, ограждений и оборудования спортивных площадок и площадок для отдыха, площадок для контейнеров-мусоросборников.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

«Управляющая организация»

ООО «ЖКО «Полет-Омск»

644106, г. Омск, ул. Дианова

ИНН 5507240489, КПП 550701001

Директор

\_\_\_\_\_



«Собственник»

Уполномоченный

\_\_\_\_\_

**Перечень услуг и периодичность работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома**

При разработке Приложения № 3 использован минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290. Периодичность индивидуально разработана.

№ п/п	Наименование услуг, работ	Периодичность
	<b>Содержание и ремонт жилого помещения, в том числе:</b>	
1	<b>управление многоквартирным домом:</b>	
1.1	организация работ по содержанию и ремонту общего имущества	постоянно
1.2	организация работ по предоставлению коммунальных услуг потребителям в жилых помещениях	постоянно
1.3	организация работ по расчету платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме	постоянно
1.4	организация работ по предоставлению информации в электронном виде	постоянно
2.	<b>содержание общего имущества:</b>	
2.1	работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, подвалов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов), в том числе:	
2.1.1	проверка состояния, выявление повреждений, в том числе:	
	проверка технического состояния видимых частей фундаментов	2 раза в год
	проверка состояния помещений подвалов, проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений	2 раза в год
	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них	2 раза в год
	выявление повреждений стен, выявление несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами	2 раза в год
	выявление наличия трещин, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры в перекрытиях и покрытиях	2 раза в год
	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, выявление поверхностных отколов балок (ригелей) перекрытий и покрытий	2 раза в год
	проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год



№ п/п	Наименование услуг, работ	Периодичность
	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	2 раза в год
	визуальный осмотр состояния несущей конструкции кровли	2 раза в год
	проверка состояния лестниц, выявление наличия повреждений, проверка надежности крепления ограждений	2 раза в год
	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год
	контроль состояния информационных знаков	2 раза в год
	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	2 раза в год
	контроль состояния крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год
	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками	2 раза в год
	проверка состояния внутренней отделки	2 раза в год
	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу	2 раза в год
2.1.2	очистка кровли от снега и скалывание сосулек	2 раза в год
2.2.	работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	
2.2.1.	техническое обслуживание систем вентиляции, водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения, электрооборудования	
	техническое обслуживание вентиляционных каналов и шахт	3 раза в год
	осмотр системы центрального отопления. Внутриквартирные устройства	1 раз в год
	консервация системы отопления	1 раз в год
	осмотр водопровода, канализации и ГВС	2 раза в год
	частичные осмотры систем водоснабжения, водоотведения, отопления	3 раза в месяц
	проверка состояния устройств теплоснабжения в чердачных и подвальных помещениях	1 раз в год
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расходы) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	ежедневно
	контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров,	4 раза в месяц

№ п/п	Наименование услуг, работ	Периодичность
	термометров и т.д.)	
	проверка исправности запорно-регулирующей арматуры	1 раз в месяц
	промывка фильтров (грязевиков)	2 раза в год
	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
	рабочая проверка системы отопления в целом. Осмотр трубопровода с отметкой дефектных мест. Спуск воды из трубопровода и устранение дефектов	1 раз в год
	окончательная проверка при сдаче системы	1 раз в год
	проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	1 раз в год
	сварочные работы на системах водоснабжения, отопления	По мере необходимости
	удаление воздуха из системы отопления	1 раз в год
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозийных отложений	1 раз в год
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования	2 раза в год
	мелкий ремонт электропроводки, проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	2 раза в год
	измерение сопротивления изоляции	1 раз в 3 года
	осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках	2 раза в год
2.2.2.	обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии	1 раз в месяц
2.2.3.	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов	
	осмотры	ежедневно
	техническое обслуживание лифта	ежемесячно
	аварийно-диспетчерское обслуживание	постоянно
	техническое освидетельствование лифта	1 раз в год
2.2.4	страхование лифтов	в течение года
2.3	работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	
2.3.1	уборка помещений, входящих в состав общего имущества, влажная протирка подоконников, перил, дверей, мытье окон	
	сухая уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей, с промывкой площадок первых этажей	5 раз в неделю
	влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
	влажная протирка подоконников, оконных решеток	2 раза в год

№ п/п	Наименование услуг, работ	Периодичность
	влажная протирка перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков, дверей	1 раз в год
	мытьё окон	2 раза в год
2.3.2	дератизация, дезинсекция	
	дератизация	6 раз в год
	дезинсекция	2 раза в год
2.3.3	очистка придомовой территории (в холодный период года – очистка от снега, льда, наледи, посыпка песком, в теплый период года – подметание и уборка придомовой территории от мусора, очистка урн), уборка контейнерных площадок, уборка и выкашивание газонов	
	сдвигание свежеснегавывпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	через 3 часа во время снегопада
	очистка придомовой территории от наледи и льда, посыпка песком	1 раз в 3 суток во время гололеда
	очистка урн от мусора	1 раз в сутки
	уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
	в теплый период года:	
	подметание территории с усовершенствованным покрытием	1 раз в 2 суток
	уборка территорий без покрытия от листьев, сучьев, мусора	1 раз в неделю
	очистка урн от мусора	1 раз в сутки
	уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
	уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	1 раз в неделю
	выкашивание газонов (газон выше 20 см.)	3 раза в год
	Побелка площадок ТБО (ТКО), бардюров	1 раз в год
	Поливка газонов, зеленых насаждений, в ранние утренние или поздние вечерние часы	По мере необходимости
	Уборка территории детской площадки	По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю
	Очистка приемков от мусора	2 раза в год
	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства	Постоянно в весенний, летний, осенний сезон
2.3.4	незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5	ежедневно

№ п/п	Наименование услуг, работ	Периодичность
	куб. метров	
2.3.5	вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
2.3.6	организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	накопление — постоянно, вывоз — не реже 1 раза в 6 месяцев
2.3.7	работы по обеспечению требований пожарной безопасности: осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов	2 раза в год
2.3.8	обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение аварийных заявок населения	постоянно
3	<b>текущий ремонт</b>	в течение года
4	<b>плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме</b>	с 1 января 2017 года ежемесячно

**ПОДПИСИ СТОРОН**

«Управляющая организация»

**ООО «ЖКО «Полет-Омск»**

644106, г. Омск, ул. Дианова, д. 27

ИНН 5507240489, КПП

550701001

Директор

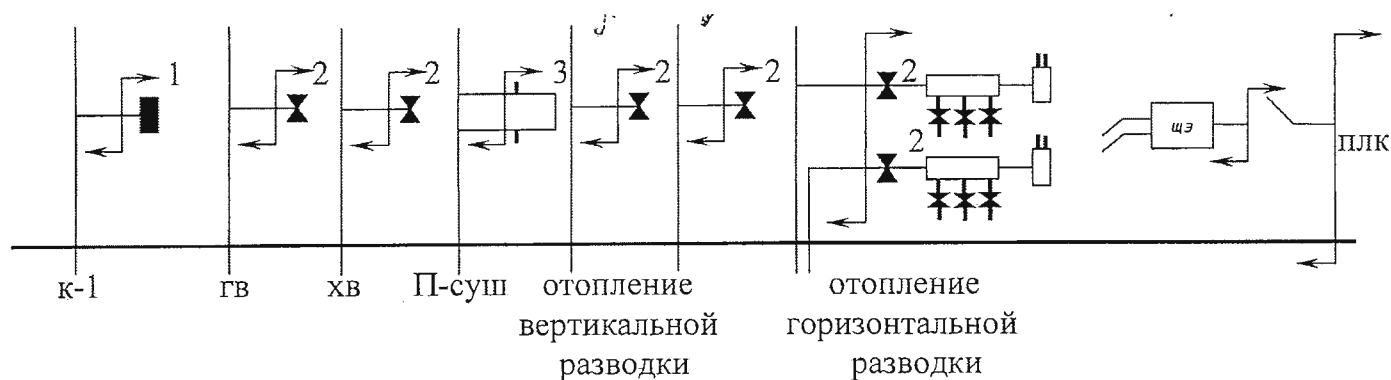


Собственники


**Уполномоченный**

*(Handwritten signature)*

Акт границ эксплуатационной ответственности



Условные обозначения

К-1	Канализация до первого раструба
ГВ	Горячая вода до первого запорного устройства
ХВ	Холодная вода до первого запорного устройства
П-суш	Полотенцесушитель до первого запорного устройства
Отопление	Отопление до первого запорного устройства или резьбы с разъемной муфтой
1	Первый раструб
2	Запорное устройства
3	Резьба с разъемной муфтой
ПЛК	Питающая линия квартир с прибором учета электроэнергии
ЩЭ	Щит этажный (лестничной клетке)
	Граница ответственности

Внешняя граница эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием, находящимся на обслуживании Управляющей организации, и наружными инженерными сетями (отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электрооборудование), находящимися на техническом обслуживании Управляющей организации устанавливается в соответствии с п. 2-8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием жилого (не жилого) помещения **Заказчика** является:

- **на системе отопления** – патрубок первого отсекающего вентиля от «общедомового» стояка отопления, при отсутствии отсекающих вентилях по первым сварным соединениям на стояке отопления в помещении **Заказчика**;

- **на системе горячего водоснабжения** – отсекающая арматура (выходной патрубок первого вентиля) от стояка трубопровода, расположенного в помещении. При отсутствии вентилях – по первым сварным соединениям на стояке.

- **на системе холодного водоснабжения** – отсекающая арматура (выходной патрубок первого вентиля) от стояка трубопровода, расположенного в помещении. При отсутствии вентилях – по первым сварным соединениям на стояке.

- **на системе канализации** – плоскость раструба тройника, расположенного на общедомовом канализационном стояке в помещении;

- **по электрооборудованию** – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке, либо в щитовой. Электросчетчик не относится к общему имуществу. При отсутствии этажного щитка – входные клеммы автоматического выключателя.

- **по строительным конструкциям** – внутренняя поверхность стен, потолка, пола жилого помещения, наружная поверхность оконных заполнений и входной двери в помещение.

- **по системе вентиляции** - дымовентиляционные каналы, до внутриквартирных вентиляционных решеток, решетка не входит в состав общего имущества.

## ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»  
ООО «ЖКО «Полет-Омск»  
644106, г. Омск, ул. Дианова, д. 27  
ИНН 5507240489, КПП 550701001

Директор

\_\_\_\_\_



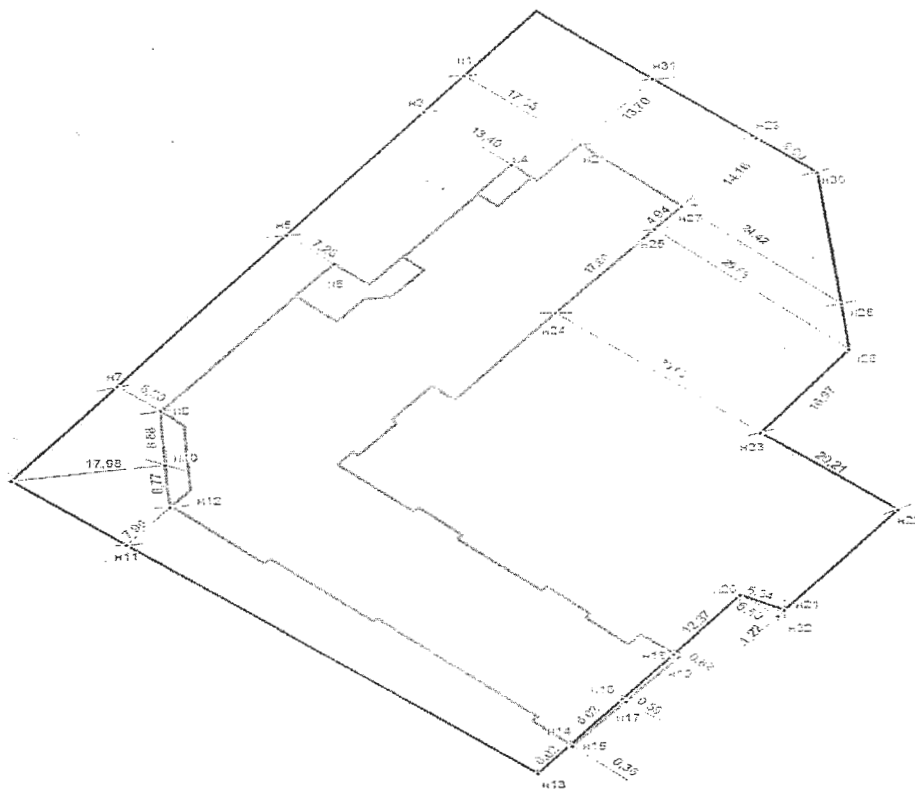
«Собственник»  
Уполномоченный

\_\_\_\_\_

Акт  
границ ответственности по земельному участку

При заключении настоящего договора Стороны определили, что граница эксплуатационной ответственности придомовой территории определяется в соответствии с п. 2 ч. 3 ст. 104 Решения Омского городского совета от 25 июля 2007 г. № 45 «О правилах благоустройства, обеспечения чистоты и порядка на территории города Омска».

Схема земельного участка (придомовой территории)  
Кадастровый № земельного участка 55:36:110102:1005

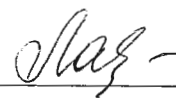


«Управляющая организация»  
ООО «ЖКО «Полет-Омск»  
ИНН 5507245303, КПП 550701001,  
ОГРН 1145543004793

«Собственник»  
Уполномоченный

Директор


  
\_\_\_\_\_ /