

**Договор № 58-УМКД/2016-УК**  
**управления многоквартирным домом**  
**по адресу: ул. Глинки, дом № 4 в г. Омске**

**ЭКЗЕМПЛЯР**  
**ООО «УК Еврокомфорт»**

г. Омск

«16» февраля 2016 г.

**Собственники помещений многоквартирного дома, в лице уполномоченного представителя Чуба Владимира Алексеевича, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол № 1 общего собрания от «30» января 2016г. (Приложение № 1), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Еврокомфорт» (далее – ООО «УК Еврокомфорт»), в лице директора Маар Дениса Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:**

### **1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей организацией и принятых Собственниками, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений (все собственники жилых и нежилых помещений являются стороной Договора) и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 1.12, 1.13, 2.1, 2.4, 3.2.3.

1.4. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений, а также определении источника финансирования.

1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, по результатам осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги (Приложение № 2). Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. № 491.

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома, члены совета дома), если иное не установлено настоящим Договором.

1.9. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно (до выбора нового уполномоченного лица) могут быть исполнены членом совета дома.

1.10. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты

возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила подписанный акт или письменный мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.11. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги. Предоставление коммунальных услуг осуществляется с даты начала поставки коммунального ресурса, определяемой в договоре ресурсоснабжения, заключенном с ресурсоснабжающими организациями с последующим уведомлением о такой дате Собственников, если нормами жилищного законодательства не будет предусмотрен порядок предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями.

1.12. Собственники предоставляют право Управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы на основании решения общего собрания, оформленного протоколом.

1.13. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

1.14. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях» при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

1.15. Сведения о Собственниках помещений и лиц, проживающих в помещении Собственника, меры социальной поддержки, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, карточка собственника помещения, правоустанавливающие документы и пр.).

1.16. В состав работ по содержанию общего имущества входят работы текущего и капитального ремонта, предусмотренные приложениями № 2, 4, 7,9 Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также работы, включенные в состав работ по содержанию общего имущества Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

## 2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 4 по ул. Глинки в г. Омске, организовывать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, лицензии, сертификаты и иные разрешительные документы, если наличие таковых необходимо для выполнения работ (оказания услуг).

2.3. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежных средств поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в качестве авансовых платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации направляются на текущий ремонт общего имущества.

2.4. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством),

обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений представляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

### **3. Права и обязанности Управляющей организации**

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;

- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.

3.1.3. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.4. Принять, вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.5. Выдавать платежные документы, копии лицевого счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.6. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе по заявкам Собственников или заключить договор на аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.1.7. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.1.8. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, а при его отсутствии разместить отчет на сайте управляющей организации. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших в Управляющую организацию в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг), а также сумма средств накопленных для проведения текущего ремонта общего имущества, или оставшихся в связи с не исполнением обязательств.

3.1.9. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

3.1.10. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.11. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.12. Проводить профилактические осмотры (обследование) общего имущества многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра руководствуясь правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. По итогам составлять акт осмотра.

3.1.13. При определении размер платы за содержание и ремонт жилого помещения Управляющая организация обязана учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества.

3.1.14. В случае принятия решения Собственниками о выплате председателю совета дома (членам совета дома) вознаграждения начислять взнос в порядке, размерах и на условиях, установленных

общим собранием собственников помещений. С периодичностью, предусмотренной общим собранием собственников помещений, а если она не установлена, то ежемесячно выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства председателю совета многоквартирного дома

3.1.15. Информировать Собственников и иных законных владельцев помещений об изменении номеров телефонов аварийных служб, предоставляя данную информацию по телефону или устно при непосредственном обращении, а также путем размещения данной информации на информационных стендах (табличках) при входах в подъезд или путем размещения на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

3.1.16. Проводить осмотры и проверку имущества, включенного в состав общего имущества, в том числе и личного, находящегося в помещениях собственника, на предмет технического состояния инженерных систем и оборудования предварительно известив об этом Собственника не менее чем за 48 часов. В случае угрозы жизни и здоровью, а также имуществу собственников или иных законных владельцев осуществлять данные действия без предварительного извещения.

3.1.17. Организовывать работы по ликвидации аварий и аварийных ситуаций, также последствий данных аварий.

3.1.18. Осуществлять сбор документов для регистрационного учета граждан по месту жительства и месту пребывания, вести регистрационный учет и выдавать соответствующие справки.

3.1.19. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений, жалоб и претензий Собственников и принимать по ним соответствующие меры и предоставлять ответы. Общий срок рассмотрения – 30-ть календарных дней, срок рассмотрения претензии – 15 календарных дней. В случае установления законодательством иных специальных сроков, то подлежат применению специальные сроки.

3.1.21. В случае применения к собственникам, имеющим задолженность перед Управляющей организацией, п.4.1.2 Договора письменно уведомить об этом председателя совета дома.

## **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных, если иное не предусмотрено решением общего собрания Управляющей организацией в общее имущество средств. 20% средств полученных от использования общего имущества используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

3.2.2. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.3. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда или на информационных стендах.

3.2.4. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.5. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.).

3.2.6. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.7. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке,

специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.8. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества с письменного согласия Совета многоквартирного дома. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией по решению совета дома.

3.2.9. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнять другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.2.10. Взыскивать с Собственников в установленном законом порядке задолженность по внесению платы, пени за просрочку, причиненные убытки.

#### **4. Права и обязанности Собственников**

##### **4.1. Собственники имеют право:**

4.1.1. Потребовать произвести перерасчет платы по Договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

4.1.2. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4.1.3. Не принять письменный отчет Управляющей организации в течение месяца с момента его предоставления при наличии документов, подтверждающих факты не исполнения договорных обязательств.

4.1.4. В согласованные с Управляющей организацией сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу.

4.1.5. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.6. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.1.7. Собственники (инициативная группа, не менее 10% собственников, общего собрания собственников помещений) вправе обратиться к Управляющей организации с предложением об организации общего собрания Собственников и документировании результатов его проведения (при условии наличия решения общего собрания собственников помещений о несении расходов на организацию и документировании результатов таких собраний).

4.1.8. Получить однократно бесплатно по письменному заявлению копию настоящего договора. Последующее предоставление копии договора, в целях пресечения злоупотребления правом осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.

4.1.9. Получать от Управляющей организации, через уполномоченного представителя (председателя совета дома) информацию о выполненных работах, оказанных услугах.

4.1.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

##### **4.2. Собственники обязаны:**

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция). В случае не получения до 10-го числа месяца, следующего за отчетным месяцем платежного документа (квитанции) на оплату услуг, или его утрате (порче, потере), обратиться лично или по телефону в офис Управляющей организации для получения платежного документа.

4.2.2. Представлять Управляющей организации следующую информацию:

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой

информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу, если в связи с этим Управляющая организация не смогла устранить причину аварии и имуществу причинен ущерб.

- о смене Собственника (нанимателя), при этом предоставлять Управляющей организации копии подтверждающих документов;

- о сдаче жилых и нежилых помещений в наем (аренду), при этом предоставлять копии договоров найма, аренды.

4.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.4. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутрисового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии.

4.2.5. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией. Уведомить Управляющую организацию о принятии решения о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое, а также переустройстве и перепланировке помещения.

4.2.7. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.2.8. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора.

4.2.9. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки, а также технический паспорт.

4.2.10. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начислении платежей.

4.2.11. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

4.2.12. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (тел.34-22-16).

4.2.13. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.14. Собственники нежилых помещений обязаны заключать договор на вывоз твердых коммунальных отходов (далее – ТКО) со специализированной организацией и установить контейнер для сбора ТКО по согласованию с Управляющей организацией.

4.2.15. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

4.2.16. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными.

Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается.

4.2.17. Выполнять правила пользования жилыми помещениями, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования, предусмотренные действующим законодательством, в том числе:

- поддерживать чистоту и порядок на балконах, лоджиях, в подъездах, кабинах лифтов, на

лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;

- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать засорения канализации и мусоропроводов;
- не допускать курение в местах общего пользования.

4.2.18. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводить с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

4.2.19. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов.

4.2.20. При предоставлении Управляющей организацией акта технического состояния многоквартирного дома, актов выполненных работ в течение 7 суток рассмотреть данные акты, подписать его уполномоченным представителем собственников (председателем совета дома) и предоставить Управляющей компании или предоставить письменный мотивированный отказ, в случае несоблюдения данного пункта применяется п.1.10 Договора.

4.2.21. Не проникать в технические помещения, в которых находится общедомовые узлы управления, приборы учета и т.п., не осуществлять включение и отключение любых кранов, задвижек и других управляющих устройств на общедомовом оборудовании.

4.2.22. При выезде из помещения на срок более одних суток перекрывать все вентили на подводящих трубах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, отключать от сети электропотребители (за исключением холодильного оборудования).

4.2.23. Предоставить показания приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) диспетчеру ОДС (лично или по телефону), путем написания сообщения на электронную почту ([euromfort\\_omsk@mail.ru](mailto:euromfort_omsk@mail.ru)) управляющей организации или иным удобным им способом. Предоставление показаний приборов учета осуществляется в период 25-26 числа текущего месяца, если иное не установлено решением общего собрания.

4.2.24. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

## 5. Цена и оплата по договору

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию, управлению и ремонту общего имущества, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации (за исключением индексации платы), а также с учетом поощрений для совета МКД или председателя совета МКД, которое ежемесячно распределяется между Собственниками и предъявляется им к оплате в структуре ежемесячного платежа (при принятии такого решения на общем собрании собственников). Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечни работ и услуг устанавливаются общим собранием собственников помещений. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества приведен в Приложении № 4, а также перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества приведен в Приложении № 3 к настоящему Договору.

5.4. Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего ремонта, входящие в

состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия договора управления и подлежит актуализации один раз в календарный год.

5.6. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.7. Плата за содержание и ремонт вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

5.8. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

5.9. Информацию об изменении оплаты, Собственники получают на обратной стороне счета-квитанции на оплату. Место внесения платежей указано в платежном документе.

5.10. Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

5.11. Неиспользование помещения не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей. В случае временного отсутствия Собственника при предоставлении подтверждающих документов возможен перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг (кроме оплаты за отопление, содержание и ремонт общего имущества) в порядке утвержденном Правительством РФ.

5.12. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится на основании решения общего собрания Собственников, с учетом предложений Управляющей организации, в котором в обязательном порядке указывается источник финансирования. Отношения, связанные с капитальным ремонтом общего имущества, регулируются отдельным договором, заключенным в порядке предусмотренным гражданским и жилищным законодательством.

5.13. Стоимость услуг по ремонту и содержанию внутриквартирного оборудования не включена в размер платы и оплачивается отдельно согласно прейскуранту платных услуг на основании отдельного договора.

## **6. Ответственность Сторон.**

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

6.2. Управляющая организация подписывает с ресурсоснабжающими организациями акты разграничения границ ответственности.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.4. Ни одна из Сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии Сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

6.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.7. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:



- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

### **7. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору.**

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом и вступает в силу с «01» марта 2016 г. и действует до «28» февраля 2017г.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.3. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до окончания срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

### **8. Расторжение договора.**

8.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

8.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

### **9. Прочие условия.**

9.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов (информационных стендах).

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и

оказанных услуг;

предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

9.4. Отсутствие решения Собственников помещений о принятии письменного отчета в течение 7 дней с момента получения уведомления является его акцептом. Уведомление направляется в письменной форме либо посредством направления SMS-сообщения или телефонного звонка.

9.5. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.6. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания (уполномоченного собственниками лица), второй – в Управляющей организации.

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

9.9. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1. Протокол № 1 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «26» января 2016 г.

Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 Перечень услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 4. Структура платы за содержание и ремонт общего имущества.

#### 10. Подписи, почтовые адреса и банковские реквизиты Сторон.

«Собственники»:

Решения собственников,  
поставленных на голосование.

Квитанция:

Подпись уполномоченного лица:

Игорь Владимирович  
Алексеевич

(Фамилия, имя, отчество)

8 913 664 62 30

(контактный телефон)

«Управляющая организация»:

ООО «УК Еврокомфорт»

Юридический адрес: 644033, г. Омск,

ул. Шукшина, 7

Фактический адрес: 644100, г. Омск, пр. Менделеева, 2/1

ИНН/КПП 5503122364\550301001

ОГРН 1155543006266

Р/сч: 40702810400700002138

Новосибирский филиал ОАО «Банк Москвы»

г. Новосибирск

К/сч: 30101810900000000762

БИК 045004762

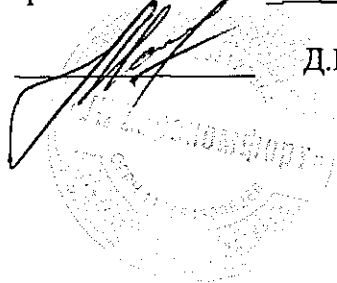
Тел./факс (3812) 77-80-27

Тел.диспетчерской службы 34-22-16

Адрес электронной почты: [uk\\_eurokomfort\\_omsk@mail.ru](mailto:uk_eurokomfort_omsk@mail.ru)

Директор

Д.В. Маар



**Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества  
многоквартирного дома № 4 по ул. Глинки**

№ п/п	Наименование работ/услуг	Периодичность
1	Дератизация	1 раз в месяц
2	Дезинсекция	По мере необходимости, по письменным заявкам
3	Вывоз твердых бытовых отходов	7 раз в неделю
4	Вывоз крупногабаритного мусора	1 раз в неделю
5	Уборка земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом	6 раз в неделю
6	Уборка мусора на контейнерных площадках в летний период в зимний период	6 раз в неделю 6 раз в неделю
7	Уход за зелеными насаждениями (покос травы, кронирование деревьев)	По мере необходимости, по заявкам
8	Проведение технических осмотров общего имущества дома	2 раза в год По мере необходимости, по заявкам
9	Уборка мест общего пользования (лестничные марши и площадки в подъездах): Влажная (мытьё), Сухая (подметание)	2 раза в месяц 2 раза в месяц
10	Осуществление аварийного обслуживания	Круглосуточно
11	Обслуживание внутридомового газового оборудования (при наличии)	Постоянно
12	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	При подготовке к сезонной эксплуатации
13	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, консервация и расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка, техническое обслуживание дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	При подготовке к сезонной эксплуатации
14	Проведение текущего ремонта конструктивных элементов зданий и внутридомового инженерного оборудования	В сроки, установленные в плане текущего ремонта общего имущества
15	Обеспечение сохранности и нормального функционирования общего имущества	Постоянно
16	Заключение договоров с третьими лицами в целях исполнения договора	По мере необходимости
17	Осуществление контроля над качеством услуг и работ подрядных организаций	Постоянно
18	Сбор платежей с нанимателей и собственников помещений	Постоянно
19	Взыскание задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого помещения	Постоянно
20	Хранение и ведение технической документации	Постоянно
21	Работа по обращениям граждан, личный прием граждан	Постоянно
22	Выполнение диспетчерских функций по приему заявок	Постоянно
23	Регистрационный учет граждан, выдача справок, форм, копий лиц. счетов и др.	Постоянно
24	Взаимодействие с государственными и иными органами, организациями в целях договора	Постоянно
25	Планирование финансовых и технических ресурсов для их производства и реализации	Постоянно
26	Финансирование работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами	Постоянно
27	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества	Постоянно
28	Планирование работ по текущему ремонту общего имущества	Постоянно

Собственник:

*Иванов И.И.*, *Иванов В.А.*

Управляющая  
организация:

*Иванов И.И.*

Д.В. Маар

Состав общего имущества д. № 4 по  
ул. Глинки в г. Омске

Собственники помещений, в соответствии с Правилами 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 ул. Глинки д.4
2. Серия, тип постройки \_\_\_\_\_
3. Год постройки 1968
4. Степень износа по данным гос. тех. Учета 19
5. Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_
6. Количество этажей 5
7. Наличие подвала технический подвал
8. Наличие цокольного этажа -
9. Наличие мансарды -
10. Наличие мезонина -
11. Количество квартир 56
12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества \_\_\_\_\_
13. Общая площадь многоквартирного дома, кв.м. 4083.4
14. Общая площадь жилых помещений, кв.м. 1897.2
- Общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества, кв.м. \_\_\_\_\_
16. Площадь помещений общего пользования, кв.м. 389,0
17. Количество лестниц 4
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 <u>4</u> шт.	Количество помещений, требующих текущего ремонта <u>_____</u> шт.
Межквартирные лестничные площадки	Количество <u>20</u> шт.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта <u>_____</u> шт.

Лестницы	Количество лестничных маршей  4 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> Материал пола	Санитарное состояние (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Технические подвалы	Площадь 926,7 м <sup>2</sup> Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:  1. водоотведение; 2. ХГВС; 3. система отопления; 4. энергоснабжение. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.	Санитарное состояние (указать <u>удовлетворительное</u> или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности _____ (указать <u>соблюдаются</u> или не соблюдаются, если не соблюдаются, дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. водоотведение; 2. ХГВС; 3. система отопления; 4. энергоснабжение. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.
Кровля	Вид кровли _____ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли шифер Площадь кровли 1244,8 м <sup>2</sup>	Характеристика состояния _____ (указать <u>удовлетворительное</u> или <u>неудовлетворительное</u> , если неудовлетворительное - указать) - площадь крыши, требующей капитального ремонта 1244,8 м <sup>2</sup> ; - площадь крыши, требующей текущего ремонта 1244,8 м <sup>2</sup>
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования 8 шт. из них: - деревянных 4 шт.; - металлических 4 шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта 4 шт., из них: - деревянных 4 шт.; - металлических _____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования 16 шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта - шт.
Лифты и лифтовое оборудование	Количество _____ шт. В том числе: грузовых _____ шт. м <sup>2</sup>	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.

досточны желоба/водо сточные трубы	Количество желобов _____ шт. Количество водосточных труб <u>8</u> шт. _____ м	Количество водосточных желобов, требующих: - замены _____ шт. - ремонта _____ шт. Количество водосточных труб, требующих: - замены <u>8</u> шт. - ремонта _____ шт.
Светильник и в местах общего пользования	Количество _____ <u>24</u> _____ шт.	Количество светильников, требующих замены _____ шт. Количество светильников, требующих ремонта _____ шт.
Сети теплоснаб- жения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении: 1. <u>57</u> мм _____ <u>160</u> м 2. <u>89</u> мм _____ <u>160</u> м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м Протяженность труб, требующих ремонта _____ м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабже ния	Количество: - задвижек _____ <u>4</u> _____ шт. - вентиляей _____ <u>48</u> _____ шт. - кранов _____ <u>48</u> _____ шт.	Требует замены или ремонта: - задвижек _____ <u>2</u> _____ шт. - вентиляей _____ <u>44</u> _____ шт. - кранов _____ <u>32</u> _____ шт.
Бойлерные, (теплообмен ники)	Количество _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторны е узлы	Количество _____ <u>1</u> _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы в местах общего пользования	Количество _____ <u>4</u> _____ шт.	требуют замены _____ <u>4</u> _____ шт.
Насосы подкачки воды	количество _____ шт. Марка насоса:	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопрово ды холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>89</u> мм _____ <u>80</u> м 2. <u>32</u> мм _____ <u>52</u> 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
Трубопрово ды горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>89</u> мм _____ <u>80</u> м 2. <u>32</u> мм _____ <u>52</u> 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 водоснабже ния	Количество: - задвижек _____ <u>3</u> _____ шт. - вентиляей _____ <u>16</u> _____ шт. - кранов _____ <u>16</u> _____ шт.	- задвижек _____ <u>1</u> _____ шт. - вентиляей _____ <u>6</u> _____ шт. - кранов _____ <u>12</u> _____ шт.

Активные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер:	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: _____
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 110 мм. 100 м. 2. _____ мм. _____ м. 3. _____ мм. _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. 110 мм. 100 м. 2. _____ мм. _____ м. 3. _____ мм. _____ м.
Иное оборудование	Указать наименование  <u>домофон</u>	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)

строения	2. _____ 3. _____	неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
----------	----------------------	---

\*Земельный участок включается в состав общего имущества после постановки его на кадастровый учет

**Собственник:**

Уполномоченный представитель  
 собственников (председатель совета)  
 дома Щуко-Водопровод  
Алексеевич  
Щуко

**Управляющая организация:**  
 ООО «УК Еврокомфорт»

Директор



Д.В. Маар



