

по адресу: г. Омск, ул. Декабристов, дом №116

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Омск

«01» марта 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК» Алькор», именуемое в дальнейшем "**Управляющая организация**", в лице директора Черний Евгения Брониславовича, действующего на основании Устава и собственники жилых/нежилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск, улица Декабристов, дом №116, именуемые в дальнейшем "**Собственники**", действующие от своего имени или через уполномоченное лицо, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1. Многоквартирный дом – расположенный по адресу: г. Омск, улица Декабристов, дом №116, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

1.2. Собственник – физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование, владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.3. Помещение (жилое, нежилое) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

1.4. Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе.

В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме 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 многоквартирном доме оборудование, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, уполномоченные общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.6. Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

1.7. Коммунальные услуги – деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома и жилых домах. К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

1.8. Содержание общего имущества – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

1.9. Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.10. Капитальный ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Решение о проведении работ по капитальному ремонту принимается общим собранием собственников помещений, при принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту утверждается перечень таких работ и сроки их проведения.

1.11. Плата за содержание и ремонт помещения – обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом, текущему ремонту общего

имущества многоквартирного дома, в соответствии с актами жилищного законодательства РФ, размер которого установлен решением общего собрания собственников многоквартирного дома. В отсутствие принятого собственниками решения, размер платы устанавливается в пределах стоимости, определенной актом органа местного самоуправления в соответствии со степенью благоустройства многоквартирного дома.

1.12. **Доля участия** - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

1.13. **Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на основании договора с управляющей организацией осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

1.14. **Коммунальные ресурсы** - холодная и горячая вода, стоки, сетевой газ, бытовой газ в баллонах, электрическая и тепловая энергия, твердое топливо, используемые управляющей организацией для предоставления собственнику коммунальных услуг.

1.15. **Норматив потребления коммунальных услуг (норматив потребления)** - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов собственником (потребителем), принятый и утвержденный органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и используемый для осуществления расчетов с собственником (потребителем) при отсутствии индивидуальных, общих или квартирных приборов учета коммунальных ресурсов, а также в иных случаях, указанных законодательством.

1.16. **Потребитель коммунальных услуг (потребитель)** - собственник помещения, наниматель, член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях;

1.17. Понятия, используемые в настоящем договоре, определены Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. На основании решения Общего собрания *Собственников* (Протокол № 1 очередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Омск, ул. Декабристов, д.116, от «08» марта 2019 года) с 01 марта 2019 года *Собственники* передают, а *Управляющая организация* принимает полномочия по управлению многоквартирным домом в целях:

- оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества *Собственников* в многоквартирном доме;
- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями *Собственниками*;

- обеспечения реализации решения вопросов пользования общим имуществом *Собственников* на основании полученного согласия или поручения *Собственников* в порядке, установленном законодательством;

- предоставлять коммунальные услуги *Собственникам* помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся помещениями в данном доме на основании иных договорных условий, в порядке, установленном законодательством (по решению Общего собрания *Собственников*).

2.1. Условия настоящего договора определены Общим собранием *Собственников* и являются одинаковыми для всех *Собственников*.

2.2. Способом управления многоквартирным домом является управление управляющей организацией на условиях, установленных Общим собранием *Собственников*. Общее собрание *Собственников* является органом управления данного многоквартирного дома.

2.4. При выполнении настоящего договора *Стороны* руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

2.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, и его текущее техническое состояние приведены в приложении № 1 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью данного договора.

2.6. Договором не регулируются плата за наем, осуществление капитального ремонта дома, а также иных работ и услуг, в том числе и за коммунальные услуги, в частности, пользования коллективными и индивидуальными

спутниковыми телевизионными антеннами, проводной радиоточкой, телефонной связью всех видов, сетью «Интернет», установки и обслуживания системы сигнализации, домофонной связи, автоматических шлагбаумов и замков подъездных дверей

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Предметом настоящего договора является оказание **Управляющей организацией** услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, по предоставлению коммунальных услуг **Собственникам** и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, по осуществлению иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности. Организация и проведение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома производится в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах поступивших денежных средств от **Собственников**.

3.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведен в приложении № 2 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью данного договора. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется решением Общего собрания **Собственников** помещений с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год, приведен в приложении № 3 и 4 к настоящему договору. Размер платы за вывоз твердых бытовых/коммунальных отходов (ТБО/ТКО) и обслуживания лифтов может изменяться по решению соответствующих органов регулирования, в соответствии с городским тарифом.

3.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанный в пункте 3.2 настоящего договора, может быть изменен по решению Общего собрания **Собственников**. В случае изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном законодательством, Стороны заключают дополнительное соглашение о внесении изменений в приложение № 2, 3 и 4 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью данного договора.

3.4. Если на Общем собрании **Собственников** помещений решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не принято, то размер платы определяется в соответствии с размером платы, установленным органом местного самоуправления.

3.5. Перечень коммунальных услуг, предоставление которых обеспечивает **Управляющая организация**, включает горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (теплоснабжение).

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **Управляющая организация** обязуется:

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

4.1.2. Принять и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

4.1.3. Хранить копии правоустанавливающих документов на жилые (нежилые) помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в жилом помещении.

4.1.4. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, а именно:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов **Собственников** при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения **Собственников** общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять интересы **Собственников**, в том числе в отношениях с третьими лицами (организациями – поставщиками коммунальных услуг, подрядными организациями и иными лицами);
- контролировать своевременное внесение **Собственниками** установленных обязательных платежей и взносов;
- вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- созывать и проводить в установленные законодательством РФ сроки Общие собрания **Собственников**.

4.1.5. Осуществлять начисление, сбор и перерасчет платежей **Собственникам** за содержание, текущий, ремонт, коммунальные и прочие услуги, в т.ч. за капитальный ремонт, согласно Протокола №1 очередного общего собрания **Собственников** помещений в многоквартирном доме от 08.03.2019г. Осуществлять организацию сбора платежей с пользователей общим имуществом многоквартирного дома.

4.1.6. Осуществлять мероприятия по оформлению документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности **Собственников** на помещения;

4.1.7. Заключать договоры о предоставлении **Собственникам** жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения **Собственников** и членов их семей, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находятся принадлежащие **Собственникам** помещения, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

4.1.8. Осуществлять реализацию мероприятий по ресурсосбережению.

4.1.9. Осуществлять реализацию мероприятий по контролю за расходом электрической энергии в местах общего пользования:

- один раз в квартал снимать показания индивидуальных приборов учета и отражать их в журналах учета или актах снятия показаний;
- совместно с контролером ОАО «Омская энергосбытовая компания» снимать показания общедомового прибора учета;
- отключать от общедомовых электрических сетей объекты (киоски, магазины, офисы), подключение которых было осуществлено в нарушение установленного порядка;
- принимать меры по изменению схемы подключения квартиры при обнаружении подключения напрямую к общедомовым электрическим сетям, минуя индивидуальный прибор учета;
- в целях информирования жителей разместить копии энергетических паспортов на каждый многоквартирный дом в доступных для обзора местах.

4.1.10. Своевременно проводить Общее собрание **Собственников** по вопросам установки, замены общедомовых приборов учета. Вести работы по обслуживанию общедомовых приборов учета.

4.1.11. При оказании **Собственникам** услуг по содержанию, текущему ремонту (в том числе, круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, содержание общего имущества и придомовой территории, техническое обслуживание коммуникаций, технических помещений и устройств, включая лифты и приборы учета, вывоз твердых бытовых/коммунальных отходов, кроме крупногабаритных отходов и строительного мусора) в объемах, сроки и с периодичностью, определенными постановлением Госстроя России от 27.09.03г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», постановлением Мэра города Омска от 05.04.05г. №217-п «Об обеспечении жителей города жилищно-коммунальными услугами», и договором, а также по обеспечению предоставления в помещения дома коммунальных и иных указанных в договоре услуг в порядке, определенном Постановлением Правительства России 06.05.2011 года № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», путем надлежащего содержания и ремонта внутридомовых инженерных систем в установленных границах раздела эксплуатационной ответственности с поставщиками таких услуг и регистрационному учету пользователей помещений. Управляющая организация не является поставщиком коммунальных услуг, в связи с чем не несет ответственности за качество предоставляемых услуг. Управляющая организация несет ответственность, за нарушения качества предоставляемых **Собственникам** коммунальных услуг только в случае, если причиной получения коммунальных услуг **Собственниками** в неполном объеме или ненадлежащего качества, являются нарушения на внутридомовых инженерных системах в пределах границ ответственности, определенных п. 4.1.11, 4.1.12 настоящего договора. К коммунальным услугам относятся: электроснабжение, теплоснабжение (отопление), горячее и холодное водоснабжение, водоотведение.

4.1.12. Обеспечить бесперебойное функционирование всех систем санитарно-технического, инженерного и иного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности **Управляющей организации** в объеме, установленном законодательством и техническими регламентами норм:

- вентиляционные каналы, системы дымоудаления, пожаротушения,

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием и квартирным (индивидуальным) является:

- на системе отопления – отсекающая арматура (первый вентиль) до прибора отопления;
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе канализации – плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

Внешняя граница эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием и наружными инженерными сетями (трубопроводы отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации, электрооборудование), находящимися в собственности (обслуживании) **Собственников** или иных лиц, устанавливается в соответствии с п. 8 правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

4.1.13. Обеспечивать оперативное устранение аварий и предаварийных ситуаций на системах санитарно-технического, механического, электрического и иного оборудования дома в части общего имущества **Собственников** помещений в доме, локализацию аварийных ситуаций в доме (помещении) согласно правилам и нормам технической эксплуатации жилого фонда. Обеспечить прибытие аварийной бригады в случае поступления вызова для устранения аварийной ситуации на коммуникациях **в течение 30 (Тридцати) минут**.

4.1.14. В случаях и порядке, установленном законодательством, составлять акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Участвовать в осуществляемых **Собственниками** проверках качества выполненных Управляющей организацией работ. По собственной инициативе или по письменному обращению **Собственников** в течение трех суток после указанного обращения составлять акты либо участвовать в составлении актов по фактам непредставления, некачественного либо несвоевременного предоставления поставщиками коммунальных услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту дома в объеме требований договора, а равно актов о причинении имуществу пользователя помещения ущерба вследствие залива помещения, аварий на инженерных сетях (в том числе вне границ ответственности **Управляющей организации**) с указанием конкретных фактических повреждений, акт составляется в двух экземплярах, один из которых передается **Собственникам**. Составление акта о причинении имуществу пользователя помещения ущерба, является платной услугой **Управляющей организации**, стоимость определяется на основании перечня платных услуг, акт составляется в течение трех суток с момента оплаты.

4.1.15. В определенные правовыми актами и договором сроки уведомлять **Собственников** за 3 (три) дня о предстоящих отключениях, испытаниях инженерных сетей, изменениях в графиках, сроках, качестве подаваемых через обслуживаемые Управляющей организацией сети коммунальных услуг, изменениях порядка и условий содержания и (или) ремонта дома путем размещения информации на стендах возле каждого из подъездов дома (или внутри подъездов по усмотрению Управляющей организации) либо путем передачи телефонограммы представителю Собственников. Принимать необходимые организационно-технические решения при угрозе стихийных бедствий (ураганы, обильные снегопады, обледенения, резкое понижение температуры либо резкое потепление в зимний период).

4.1.16. При наличии решения общего собрания и за дополнительную плату принять возможные меры к истребованию и оформлению недостающих документов, в установленные законодательством сроки обновлять технический паспорт и иную техническую документацию на дом. По требованию **Собственников** за дополнительную плату изготавливать копии указанной документации.

4.1.17. За дополнительную плату осуществлять дополнительные работы, не указанные в договоре (далее - платные услуги), включая приобретение по заявкам Собственников за дополнительную плату деталей и материалов, необходимых при выполнении платных услуг. Право определять размер стоимости платных услуг Управляющая организация оставляет исключительно за собой.

4.1.18. Производить отключение стояков при проведении ремонтных работ владельцами помещений после получения письменного заявления соответствующего владельца с согласованием даты и срока отключения, при этом бремя уведомления других владельцев помещений лежит на инициаторе отключения стояка. Отключение стояков по заявлениям владельцев является платной услугой.

4.1.19. Осуществлять прием, регистрацию и рассмотрение обращений **Собственников** (рассмотрение обращений осуществляется в течение 30 дней с момента регистрации). Претензии и иные жалобы **Собственников** на действия (бездействие) **Управляющей организации** подлежат рассмотрению по существу, если они получены (зарегистрированы) **Управляющей организацией** в месячный срок с момента, когда **Собственник** узнал или должен был узнать о нарушении его прав, кроме случаев, когда правовыми актами определен иной срок. Претензии (жалобы), поступившие после этого срока, рассмотрению Управляющей организацией не подлежат.

4.1.20. Своевременно за 30 (тридцать) календарных дней и надлежащим образом (размещая объявление на стенде первого этажа дома и уведомляя председателя Совета дома) ставить в известность **Собственников** об изменении тарифов организаций – поставщиков коммунальных услуг.

4.1.21. При оказании **Собственникам** услуг по текущему и капитальному ремонту руководствоваться Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170, иными действующими правовыми актами.

4.1.22. Для принятия решений на Общем собрании **Собственников** вносить предложения по плате за содержание и ремонт жилого помещения, по перечню, стоимости и срокам проведения текущего и капитального ремонта, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

4.1.23. Обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

4.1.24. Представлять **Собственникам** отчет о выполнении работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ежегодно в течение первого квартала, а также в срок, установленный Общим собранием **Собственников**.

4.1.25. **Ежемесячно** в срок до 10 (Десятого) числа каждого месяца следующего за отчетным в течение всего периода управления многоквартирным домом предоставлять председателю Совета дома или Совету дома следующую информацию:

- отчет о поступлении платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в разрезе каждого помещения (оборотно-сальдовую ведомость по 76 счету по статье «Содержание и текущий ремонт жилья» и «Капитальный ремонт»);
- о поступлениях по договорам об использовании общего имущества многоквартирного дома в разрезе каждого договора, в том числе от предоставления общедомового имущества в аренду ООО «Связь Комплекс» по договору аренды №5 аренды части общего имущества собственников помещений МКД для размещения диспетчерской службы; интернет-провайдером при использовании общего имущества многоквартирного дома при прокладке коммуникационных сетей; за предоставление в аренду рекламной площади на имуществе общего использования собственников помещений дома (фасадах стен, конструктивных элементах здания и других конструкциях) для коммерческого использования в качестве рекламы;
- о расходовании денежных средств **Собственников** помещений, накапливаемых по статье «Текущий ремонт» структуры платы за содержание и ремонт общего имущества, с предоставлением копий договоров со всеми приложениями и дополнениями к ним, счетов и актов выполненных работ.

4.1.26. За 30 дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет **Собственникам** о выполнении условий настоящего договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом **Собственниками**) одному из **Собственников**, указанному в решении Общего собрания **Собственников** о выборе способа управления таким домом, или, если такой **Собственник** не указан, любому **Собственнику** помещения в таком доме.

4.1.27. Оказывать **Собственникам** содействие в решении следующих вопросов:

- оформление документов (копий), выписок, справок;
- ремонт жилого помещения;

- принятие мер для оформления и получения **Собственниками** и членами их семей субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством.

4.1.28. Заключить договоры со всеми подрядчиками, обслуживающими многоквартирный дом, в т.ч. с интернет-провайдерами («МТС», «БИЛАЙН», «Омские кабельные сети», «Дом.ру», «Ростелеком» и др.) в течение 1 (Одного) месяца, с даты подписания договора управления многоквартирным домом, и предоставить копии данных договоров Совету МКД. А также вести учет поступлений от интернет-провайдеров, направляя денежные средства на статью «Текущий ремонт» (согласно Протокола №2 внеочередного решения общего собрания собственников помещения в МКД по адресу: г. Омск, ул. Декабристов, д. 116 от 23.06.2018г.).

4.1.29. Уведомлять председателя Совета дома за 3 (три) дня о начале любых строительных, ремонтных и иных работ, проводимых в многоквартирном доме **Управляющей организацией** или иной строительной организацией, и по окончании работ представлять акты выполненных работ председателю Совета дома для визирования или составления претензий.

4.1.30. Обеспечить охрану многоквартирного дома и общественного порядка на прилегающей внутридомовой территории путем заключения соответствующего договора с охранным предприятием либо оплаты услуг по ранее заключенному с таким предприятием договору в пределах суммы, подлежащей оплате **Собственниками** по соответствующей статье согласно Приложения 3 и 4 к настоящему договору. При заключении данного договора согласовать его условия с председателем Совета дома.

4.1.31. Осуществлять контроль за исполнением охранным предприятием обязательств по заключенному с ними договору. Требовать устранения выявленных нарушений, а в случае неоднократного неисполнения таких требований по согласованию с Советом дома расторгнуть с ними договор и заключить договор с другим охранным предприятием.

4.1.32. Обеспечить ежемесячное формирование квитанций, по подлежащим оплате взносам в Региональный Фонд капитального ремонта Омской области каждым **Собственником**, а также ведение претензионной-исковой работы в отношении Собственников, имеющих задолженность по таким взносам.

4.1.33. Принимать меры по взысканию задолженности, в соответствии с действующим законодательством РФ, по оплате работ **Управляющей организации** по договору и по капитальному ремонту, а также без дополнительного согласия **Собственников** и пользователей помещений передавать в специализированные организации, имеющиеся у **Управляющей организации** персональные данные о собственниках или пользователях помещений для взыскания задолженности за оказанные **Управляющей организацией** услуги.

4.1.34. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги и капитальный ремонт многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. **Управляющая организация** имеет право:

4.2.1. В пределах полномочий, определенных правовыми актами и договором, принимать самостоятельные оперативные решения о порядке, способах, условиях осуществления работ по договору и численности необходимого для этого персонала, в течение календарного года самостоятельно вносить постатейные изменения в смету расходов на содержание и ремонт дома (если только это не ведет к изменению размера платы за работу **Управляющей организации**). **Собственники** не имеют права вмешиваться в хозяйственную деятельность **Управляющей организации**. В случае невозможности принятия самостоятельного решения в силу отсутствия соответствующих полномочий в договоре сообщать об этом **Собственникам** (представителю собственников).

4.2.2. Через своих представителей принимать участие во всех общедомовых собраниях.

4.2.3. С предварительным устным предупреждением **Собственников** в согласованное время в присутствии представителя **Управляющей организации** или уполномоченного им лица осуществлять осмотр находящихся во владении Собственника помещений с целью проверки состояния и работоспособности проходящих через эти помещения общедомовых систем и оборудования (стояков, вентканалов и т.п.), а также проверки соблюдения договора Собственниками.

4.2.4. При аварийных ситуациях приостанавливать подачу в дом либо в некоторые помещения всех или отдельных коммунальных и иных услуг.

4.2.5. Требовать от **Собственников** своевременного внесения платы за оказываемые работы, услуги.

4.2.6. Приостановить исполнение договора (кроме выполнения аварийных работ) в отношении **Собственника** или пользователя помещением при просрочке им оплаты по договору более, чем на три месяца от последнего срока оплаты по договору – 10 числа следующего за отчетным месяцем.

4.2.7. По согласованию с **Собственниками** производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении **Собственников** с извещением последних о дате и времени осмотра.

4.2.8. В случае непредставления **Собственниками** до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих **Собственникам**, производить расчет размера оплаты услуг по утвержденным нормативам с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления **Собственниками** сведений о показаниях приборов учета.

4.2.9. Размещать на стенах дома, информационных стендах, информацию о своей компании: бренд компании, рекламный слоган, контактные данные, виды оказываемых услуг.

4.2.10. По решению Общего собрания **Собственников** сдавать в аренду помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома.

Доходы, в размере 90%, от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, в размере 10%, направлять на расходы **Управляющей организации**.

4.2.11. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы **Собственников** в органах государственной власти и местного самоуправления, судебных и иных органах.

4.2.12. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения *Собственниками* обязательств по настоящему договору.

4.2.13. Требовать от *Собственников* возмещения затрат на ремонт поврежденного по их вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.14. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим федеральным и областным законодательством, муниципальными правовыми актами, регуливающими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

4.3. *Собственники* обязуются:

4.3.1. Использовать помещения, находящиеся в собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

4.3.2. Не позднее 10 числа следующего за расчетным месяцем оплачивать работы *Управляющей организации* в объеме, порядке и на условиях, определенных договором.

4.3.3. Дополнительно к установленному размеру оплаты оплачивать *Управляющей организации* услуги по вывозу строительного мусора при проведении текущего и капитального ремонта. Начисление дополнительных платежей производится Управляющей организацией тем собственникам помещений, которые осуществляют такой ремонт. Сумма платежа определяется *Управляющей организацией* на основании фактических затрат на такой вывоз путем расчетов исходя из вывозимого объема. Складирование строительного мусора производится *Собственником* на специально отведенную площадку по предварительному письменному согласованию с *Управляющей организацией*. В случае несанкционированного складирования строительного мусора, а также складирования его в контейнеры-мусоросборники, *Собственник* обязуется возмещать причиненные такими действиями убытки, наступившие у *Управляющей организации*, с последующим возложением сумм выплат на *Собственников* помещений, непосредственно виновных в этом.

4.3.4. Соблюдать права и законные интересы других *Собственников*, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества многоквартирного дома.

4.3.5. Обеспечивать доступ в принадлежащее на праве собственности помещение в целях своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, устранения аварий (в том числе создающих угрозу нанесения ущерба помещениям, принадлежащим иным собственникам), вызывая в необходимых случаях специальные службы и работников органов внутренних дел. В согласованное с *Управляющей организацией* время обеспечить доступ *Управляющей организации* (а равно работников государственных и муниципальных органов контроля и надзора, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло-, электро-, водоснабжения, водоотведения, пожаротушения) в принадлежащее *Собственнику* помещение, к оборудованию с целью ликвидации аварий, проверки состояния, работоспособности и ремонта проходящих через это помещение общедомовых систем и оборудования (стояков, вентканалов и т.п.), а также контроля за соблюдением договора Собственниками.

Пользователи, не обеспечившие выполнение требований настоящего пункта договора, несут материальную и иную ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за убытки, наступившие вследствие невыполнения вышеуказанной обязанности.

4.3.6. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.3.7. Своевременно в порядке, установленном решением Общего собрания *Собственников*, оплачивать предоставленные ему по настоящему договору услуги.

4.3.8. Не осуществлять, без предварительного получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке, переоборудование (перепланировку и (или) переустройство) находящегося в его владении помещения, общего имущества, внутренних инженерных сетей, включая установку дополнительных секций приборов отопления, запорной и регуливающей арматуры (относительно состояния на момент заключения договора), не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.9. Не производить переоборудование балконов и лоджий, без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке.

4.3.10. Обеспечивать доступ в принадлежащее на праве собственности помещение в целях своевременного снятия показаний индивидуального прибора учета электроэнергии, ответственным лицом, а также в целях своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, устранения аварий имеющим соответствующие полномочия работникам *Управляющей организации*.

4.3.11. Выполнять предусмотренные правовыми актами, нормативно-техническими документами и договором санитарно-технические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования. Поддерживать в чистоте и исправном состоянии находящееся в его владении помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей помещения и (или) санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать Исполнителю и (или) в иные аварийные службы. Обеспечивать вынос бытовых отходов только в специально определенные *Управляющей организацией* и оборудованные для этих целей места.

4.3.12. Без согласования с *Управляющей организацией* не входить в технические помещения, в которых находятся общедомовые узлы управления и учета коммунальных услуг. Не осуществлять самостоятельно (а равно с участием третьих лиц) включение и отключение любых кранов, задвижек, кнопок и других управляющих устройств на общедомовом оборудовании, не совершать иных действий, которые могут привести к отключению

многоквартирного дома либо его части от сетей подачи коммунальных услуг. Ответственность за последствия этих действий лежит на *Собственнике*, производимом данные действия.

4.3.13. Незамедлительно сообщать *Управляющей организации* об обнаружении неисправности сетей, оборудования, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

4.3.14. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с *Управляющей организацией*.

4.3.15. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с *Управляющей организацией*.

4.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях, либо использующих помещения, принадлежащие *Собственникам*, дееспособных граждан с условиями настоящего договора.

4.3.17. Члены семьи *Собственников*, проживающие совместно с ними, пользуются всеми правами и исполняют все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между *Собственниками* и членами их семей.

Иные лица (наниматели), пользующиеся помещениями на основании договоров аренды с *Собственниками*, имеют права и исполняют обязанности в соответствии с условиями такого договора аренды и настоящего договора.

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

4.3.18. Ежегодно проводить годовое Общее собрание *Собственников*.

4.3.19. Исполнять иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

4.4. *Собственники* имеют право:

4.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

4.4.2. Требовать в установленном порядке от *Управляющей организации* составления акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ; перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4.3. Контролировать выполнение *Управляющей организацией* ее обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.4.4. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества, а также об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.4.5. Получать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в течение первого квартала каждого года или в срок, установленный Общим собранием *Собственников*.

4.4.6. Сообщать *Управляющей организации* об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение 30 (тридцати) дней после его получения. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым *Собственниками*.

4.4.7. Обращаться с жалобами на действия или бездействия *Управляющей организации* в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда, или иные органы, а также обращаться в суд за защитой своих прав и интересов.

4.4.8. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на Общем собрании *Собственников* в порядке, установленном законодательством.

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

5. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Цена договора определяется как размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя: плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ведение абонентской работы по капитальному ремонту, устанавливается не менее чем на 1 (один) год, и на дату заключения настоящего Договора составляет **23 (Двадцать три) рубля 10 (Десять) копеек за 1 (один) квадратный метр в месяц** согласно приложения 3 и 4 к настоящему Договору.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными соответствующими органами регулирования.

5.3. Размер платы за дополнительные услуги, оказываемые *Управляющей организацией*, в том числе по содержанию и ремонту внутриквартирного оборудования и коммуникаций, определяется *Управляющей организацией* самостоятельно.

5.4. За просрочку оплаты средств *Управляющей организации* *Собственник* уплачивает *Управляющей организации* пени в размерах, определенных федеральным законодательством, по день фактической выплаты всей суммы задолженности.

Управляющая организация принимает в полном объеме предусмотренные федеральным, областным законодательством, органами местного самоуправления и договором меры к взысканию задолженности в случае просрочки **Собственником** оплаты работ **Управляющей организации** по договору.

5.5. При изменении тарифов по решению соответствующих органов регулирования в период действия настоящего договора **Управляющая организация** обязана информировать **Собственников**, своевременно и надлежащим образом, об изменении тарифов организаций, предоставляющих услуги по обслуживанию лифтов и вывозу твердых бытовых отходов.

5.6. **Собственники** вносят плату в кассу или на расчетный счет **Управляющей организации** либо в ином порядке, установленном **Управляющей организацией**, не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.

5.7. Оплата производится на основании платежных документов, представленных **Управляющей организацией** не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

5.8. **Управляющая организация** вправе не осуществлять никаких действий по обращению **Собственника** (включая обращения о выдаче выписок, копий, справок, заверении доверенностей, составлять акты, произведение перерасчетов) имеющего задолженность по оплате работ **Управляющей организации** свыше трех месяцев.

5.9. Неиспользование **Собственниками** и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

5.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению **Сторон** или по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством.

6.2. Если **Общим собранием Собственников** работа **Управляющей организации** признается неудовлетворительной, **Управляющей организации** выносится предупреждение и дается определенный **Общим собранием Собственников** срок для улучшения работы.

6.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение **Управляющей организацией** условий договора предъявляются **Собственниками** в письменном виде и подлежат обязательной регистрации **Управляющей организацией**.

6.4. **Стороны** настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между **Сторонами** по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем договоре, разрешаются путем переговоров. В случае не достижения соглашения в процессе переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

6.6. **Стороны** не несут ответственности за неисполнение обязательств по договору при возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из **Сторон**, а именно: пожар, стихийные бедствия, военные действия, забастовки, акты вандализма со стороны неустановленных лиц, изменение действующего законодательства и другие возможные проявления непреодолимой силы, не зависящие от **Сторон**.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут:

- **Собственниками** на основании решения **Общего собрания Собственников** в одностороннем порядке в случае невыполнения **Управляющей организацией** условий настоящего Договора;
- по соглашению **Сторон**;
- в случае ликвидации **Управляющей организации**, если не определен ее правопреемник;
- на основании решения суда.

7.2. После расторжения настоящего договора проектная, техническая документация, а также исполнительная и иная документация передаются лицу, назначенному **Общим собранием Собственников**, а в отсутствии такового – любому **Собственнику** или нотариусу на хранение.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 марта 2019 года и действует до 01 марта 2020 года.

8.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 7 настоящего договора.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

8.4. **Управляющая организация** за 3 дня до прекращения настоящего договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, документы по решению **Общего собрания Собственников** вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных

Собственников, указанному в решении Общего собрания Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику в таком доме.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

9.1. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и его текущее техническое состояние согласно приложению № 1 к настоящему договору.

9.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно приложению № 2 к настоящему договору.

9.3. Структура затрат с 01.03.2019г. по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно приложению № 3 к настоящему договору.

9.4. Структура затрат с 01.04.2019г. по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно приложению № 4 к настоящему договору.

9.5. График влажной уборки поэтажных площадок и подметания полов, а также уличных балконов и пожарной лестницы согласно приложению № 5 к настоящему договору.

9.6. Приложения к настоящему договору, являются его неотъемлемой частью.

10. ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»

ООО «УК» Алькор»

Место нахождения: Омск, ул. 20 лет РККА 13/1,

тел.: 32-18-95

ИНН 5504156140

КПП 550401001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810245000014194

к/с 30101810900000000673

Омское отделение №8634 ОАО «Сбербанк России»

БИК 045209673

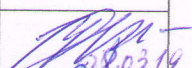
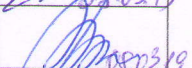
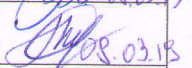
Директор

ООО «УК» Алькор»

/Е.В. Черный/

«Собственники»

Совет многоквартирного дома №116 по ул. Декабристов, г. Омск, в лице Чон С.Б., Тарасова А.Г., Токарева В.В., уполномоченный от имени собственников помещений подписывать договор управления многоквартирным жилым домом №116 по ул. Декабристов, г. Омск, на основании Протокола №1 очередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Омск, ул. Декабристов, д.116 от «08» марта 2019г.

№ п.п	№ помещения/квартиры	Ф.И.О.(наименование юридического лица) собственника помещения	Общая площадь помещения (кв.м.)	Правоустанавливающие документы	Подпись (дата)
1.	55	Чон Светлана Борисовна	73,2	Сб-во 55/102830 от 04.08.2015г.	 08.03.19
2	7	Токарев Владимир Викторович	56,1	Сб-во 55 АГ 012141	 08.03.19
3	46	Тарасов Александр Георгиевич	110,1	Сб-во 55 №013467 от 29.10.2015г.	 08.03.19

СОСТАВ
общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и его текущее техническое состояние

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

Примечание.

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указанный в настоящем приложении, является примерным и формируется сторонами договора на основании технической документации на многоквартирный дом.

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме

№ п/п	Вид работ и услуг	Срок проведения	Объем работ	Периодичность работ	Стоимость работ, услуг
1. Содержание помещений общего пользования					
1.1.	Подметание полов в помещениях общего пользования (в т.ч. на уличных балконах)		Согласно Приложения №4 к договору управления от «01» марта 2019 года	Согласно отдельного разработанного графика - Приложение №4 к договору управления от «01» марта 2019 года	
1.2.	Влажная уборка полов в помещениях общего пользования, протирка стен, дверей, соединяющих холлы этажей, и пожарных шкафов		Согласно Приложения №4 к договору управления от «01» марта 2019 года	Согласно отдельного разработанного графика - Приложение №4 к договору управления от «01» марта 2019 года	
1.3.	Уборка технического этажа, чердака, технического подвала			1 раз в год	
1.4.	Подметание полов кабины лифта и влажная уборка			6 раз в неделю (с понедельника по субботу)	
1.5.	Дератизация			2 раза в год	
1.6.	Дезинсекция			2 раза в год	
1.7.	Уборка пожарной лестницы		Согласно Приложения №4 к договору управления от «01» марта 2019 года	1 раз в неделю, Согласно отдельного разработанного графика - Приложение №4 к договору управления от «01» марта 2019 года	
1.8.	Мытье окон холла 1 этажа и пожарной лестницы		согласно Приложения №4 к договору управления от «01» марта 2019 года	1 раз в 6 месяцев	
2. Вывоз бытовых отходов					
2.1.	Вывоз твердых бытовых/коммунальных отходов			Каждый день (Согласно договора)	
2.2.	Вывоз крупногабаритного мусора			1 раз в месяц	
3. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества					
3.1.	Подметание земельного участка в летний период			Ежедневно, кроме воскресенья	
3.2.	Уборка мусора с газона, очистка урн			Ежедневно, кроме воскресенья	
3.3.	Уборка мусора на контейнерных площадках			Ежедневно, кроме воскресенья	
3.4.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов		По всей придомовой территории: тротуары на обе стороны дома, входные группы, лестница, центральные и боковые ворота, часть придомовой территории от центральных ворот до дороги ул. Ермака	Ежедневно	
3.5.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде		По всей придомовой территории: тротуары на обе стороны дома, входные группы, лестница, центральные и боковые ворота, часть придомовой территории от центральных ворот до дороги ул. Ермака	По мере необходимости. Начало работ не позднее 2-3 часов после начала снегопада	
3.6.	Уход за зелеными насаждениями		Посадка цветов, подрезка деревьев	1 раз в год	
3.7.	Полив газонов			4-5 раз в неделю в течение сезона	
3.8.	Стрижка газонов			2-3 раза в сезон	
3.9.	Ликвидация наледи			В дни гололеда (соль)	
4. Техническое обслуживание, технические осмотры отдельных элементов и помещений жилых домов					

4.0.	Планирование работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества			Постоянно	
4.1.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в инженерных системах			По мере необходимости, но не реже 1 раз в год	
4.2.	Прочистка канализационного лежака			По мере необходимости, но не реже 1 раз в год	
4.3.	Проверка исправности канализационных вытяжек			По мере необходимости, но не реже 1 раз в год	
4.4.	Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах			1 раз в год	
4.5.	Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.			По мере необходимости	
4.6.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, протяжка автоматов			1 раз в год	
4.7.	Замеры сопротивления изоляции проводов			1 раз в 3 года	
4.8.	Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах, проведение испытаний всей системы			Согласно договора с подрядной организацией по графику	
4.9.	Проверка и ремонт коллективных приборов учета			В соответствии с графиком и по мере необходимости	
4.10.	Комплексное обслуживание лифтов			Согласно договора с подрядной организацией	
5. Подготовка жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период					
5.1.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок			1 раз в год	
5.2.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы			1 раз в год	
5.3.	Подготовка системы центрального отопления к новому отопительному сезону			1 раз в год	
5.4.	Ремонт оборудования детских и спортивных площадок			По мере необходимости, по заявкам, но не реже 1 раз в год	
5.5.	Ремонт просевших отмосток			1 раз в год	
5.6.	Устройство дополнительной сети поливочных систем			1 раз в год	
6. Подготовка жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период					
6.1.	Утепление оконных и балконных проемов мест общего пользования			1 раз в год	
6.2.	Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях			1 раз в год	
6.3.	Укрепление и ремонт парапетных ограждений			1 раз в год	
6.4.	Проверка исправности слуховых окон и жалюзи			1 раз в год	
6.5.	Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках			По мере необходимости, по заявкам, но не реже 1 раз в год	
6.6.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления			1 раз в год	
6.7.	Утепление бойлеров			1 раз в год	
6.8.	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов			1 раз в год	
6.9.	Замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования			По мере необходимости, по заявкам	
6.10.	Консервация поливочных систем			1 раз в год	
6.11.	Проверка состояния продухов в цоколях зданий			1 раз в год	
6.12.	Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок			1 раз в год	
6.13.	Ремонт и укрепление входных дверей			По мере необходимости, по заявкам, но не реже 1 раз в год	
7. Проведение частичных осмотров					

7.1.	Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли			По мере необходимости	
7.2.	Укрепление трубопроводов			По мере необходимости	
7.3.	Мелкий ремонт изоляции			По мере необходимости	
7.4.	Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в холлах, на лестничных клетках, пожарной лестнице, технических подпольях и чердаках, на уличных балконах, а также на улице у центральных ворот			По мере необходимости, по заявкам, но не реже 1 раз в год	
7.5.	Устранение мелких неисправностей электропроводки			По мере необходимости	
8. Устранение аварий и выполнение заявок населения					
8.1.	Устранение аварий			По мере необходимости, по заявкам	
8.2.	Выполнение заявок населения			По мере необходимости, по заявкам	
9. Прочие работы					
9.1.	Регулировка и наладка вентиляции			1 раз в год	
9.2.	Промывка и опрессовка системы центрального отопления			1 раз в год	
9.3.	Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием			По мере необходимости	
9.4.	Удаление с крыш снега и наледей			По мере необходимости в весенний период, но не реже 1 раза в год	
9.5.	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев			1-2 раза в год	
9.6.	Поливка тротуаров и замощенной территории			По мере необходимости	
9.7.	Выполнение аварийно-диспетчерских функций			Круглосуточно	
9.8.	Работа по обращению граждан, личный прием			Понедельник, среда, пятница с 14-00 до 18-00	
9.9.	Работа паспортной службы			Понедельник, вторник, четверг с 14-00 до 18-00	
10. Текущий ремонт общего имущества					
10.1.	Фундамент			По мере необходимости	
10.2.	Стены			По мере необходимости	
10.3.	Балконы, козырьки, лоджии			По мере необходимости	
10.4.	Перекрытия			По мере необходимости	
10.5.	Полы			По мере необходимости	
10.6.	Крыши			По мере необходимости	
10.7.	Окна, двери, световые фонари			По мере необходимости	
10.8.	Лестницы			По мере необходимости	
10.9.	Теплоснабжение			По мере необходимости	
10.10.	Горячее водоснабжение			По мере необходимости	
10.11.	Водоснабжение и водоотведение			По мере необходимости	
10.12.	Лифты			По мере необходимости	
10.13.	Объекты внешнего благоустройства			По мере необходимости	

Примечание.

Данный перечень приведен в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170. Он должен быть уточнен и детализирован сторонами договора с учетом необходимости проведения работ и услуг в конкретном многоквартирном доме. Периодичность проведения работ и услуг может быть изменена сторонами договора с учетом положений Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

**Структура затрат с 01.03.2019г. по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома 116 по ул. Декабристов, г. Омск**

Структура тарифа	Тариф, в руб. за 1 кв.м.
Услуги по управлению МКД	4,30
Содержание помещений общего пользования	2,00
Содержание придомовой территории и земельного участка	1,90
Вывоз мусора	1,70
Инженерное обслуживание	1,73
Аварийно-диспетчерское обслуживание	1,00
Дератизация, дезинсекция	0,10
Обслуживание лифтов	4,10
Освидетельствование и страхование лифтов	0,10
Текущий ремонт МКД	3,00
Работы по обеспечению пожарной безопасности	0,70
Охрана МКД	2,17
Работа по формированию квитанций и ведение претензионной работы с должниками по капитальному ремонту МКД	0,30
Всего по дому	23,10

**Структура затрат с 01.04.2019г. по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома 116 по ул. Декабристов, г. Омск**

Структура тарифа	Тариф, в руб. за 1 кв.м.
Услуги по управлению МКД	4,60
Содержание помещений общего пользования	1,90
Содержание придомовой территории и земельного участка	1,90
Вознаграждение председателю Совета МКД	1,86
Инженерное обслуживание	1,73
Аварийно-диспетчерское обслуживание	1,00
Дератизация, дезинсекция	0,05
Обслуживание лифтов	3,5
Освидетельствование и страхование лифтов	0,07
Текущий ремонт МКД	3,00
Работы по обеспечению пожарной безопасности	0,91
Охрана МКД	2,28
Работа по формированию квитанций и ведение претензионной работы с должниками по капитальному ремонту МКД	0,30
Всего по дому	23,10

**График влажной уборки поэтажных площадок и подметания полов, а также
уличных балконов и пожарной лестницы МКД №116 по ул. Декабристов, г. Омск**

- **1 этаж** лифтового холла и пожарной лестницы – ежедневно, с понедельника по субботу, влажная уборка (мытьё полов, подметание входных дорожек и двух холлов при входе в подъезд, протираание всех дверей холлов 1 этажа); **1 раз в неделю** - протираание стен и почтовых ящиков; **1 раз в месяц** – протираание пожарных шкафов;
- **2, 3, 4 этаж и уличные балконы указанных этажей** – понедельник (влажная уборка: мытьё полов всех трех холлов указанных этажей; подметание уличных балконов); **1 раз в неделю** - протираание стен и всех дверей, соединяющих холлы, а также протираание дверей лифтов указанных этажей; **1 раз в месяц** – протираание пожарных шкафов;
- **5, 6, 7 этаж и уличные балконы указанных этажей** – вторник (влажная уборка: мытьё полов всех трех холлов указанных этажей; подметание уличных балконов); **1 раз в неделю** - протираание стен и всех дверей, соединяющих холлы, а также протираание дверей лифтов указанных этажей; **1 раз в месяц** – протираание пожарных шкафов;
- **8, 9, 10 этаж и уличные балконы указанных этажей** – среда (влажная уборка: мытьё полов всех трех холлов указанных этажей; подметание уличных балконов); **1 раз в неделю** - протираание стен и всех дверей, соединяющих холлы, а также протираание дверей лифтов указанных этажей; **1 раз в месяц** – протираание пожарных шкафов;
- **11, 12, 13 этаж и уличные балконы указанных этажей** – четверг (влажная уборка: мытьё полов всех трех холлов указанных этажей; подметание уличных балконов); **1 раз в неделю** - протираание стен и всех дверей, соединяющих холлы, а также протираание дверей лифтов указанных этажей; **1 раз в месяц** – протираание пожарных шкафов;
- **14, 15 этаж, уличные балконы указанных этажей** – пятница (влажная уборка: мытьё полов всех трех холлов указанных этажей; подметание уличных балконов); **1 раз в неделю** - протираание стен и всех дверей, соединяющих холлы, а также протираание дверей лифтов указанных этажей; **1 раз в месяц** – протираание пожарных шкафов;
- **Пожарная лестница** – суббота (подметание пожарной лестницы, протираание перил со 2 по 15 этаж);
- **1 раз в 6 месяцев** - Мытьё окон холла 1 этажа и пожарной лестницы со 2 по 15 этаж, протираание стен пожарной лестницы с 1 по 15 этаж.