

Договор № ДУС - 35/2018-11
управления многоквартирным домом № 179 по адресу:
г.Омск, ул. Масленникова

г. Омск

26 ноября 2018 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме № 179, расположенном по ул. Масленникова в г. Омске, на основании решения годового общего собрания, оформленного протоколом № 1 от 26 апреля 2018 г. (приложение № 1) именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и управляющая организация ООО «Сибжилсервис», в лице директора Кузина Николая Федоровича, действующего на основании Устава и лицензии № 055 0000 68, именуемая 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 на условиях, согласованных с Управляющей организацией является договором с множественностью лиц со стороны Собственников и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом (далее – МКД) осуществляется в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Постановлений Правительства Российской Федерации (далее - Постановление Правительства РФ), иных федеральных нормативных правовых актов, нормативных правовых актов Омской области и правовых актов органов местного самоуправления г. Омска.

1.3. Для целей настоящего договора под управлением МКД понимается целенаправленная систематическая деятельность, осуществляемая непосредственно Управляющей организацией по обеспечению исполнения условий настоящего договора по оказанию услуг и выполнению работ связанных с содержанием общего имущества собственников в МКД.

1.4. Управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества Собственников, пользования ими указанным имуществом, а также постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества Собственников к предоставлению коммунальных услуг.

Предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг), осуществляются в порядке действовавшим до принятия решения о выборе Управляющей организации.

1.5. Управление МКД осуществляется в соответствии с требованиями стандартов и правил, установленных Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".

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

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги (Приложении № 2 к настоящему договору). Если Собственники не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется в соответствии с п. 2-9 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491.

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов от имени Собственников осуществляет председатель совета дома, если иное не установлено настоящим Договором. Если он по объективным причинам не может исполнять свои обязанности, то его обязанности могут быть исполнены другим членом совета дома.

1.9. В состав работ по содержанию общего имущества входят ремонтные работы, предусмотренные приложениями № 2, 4, 9 Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 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. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». (Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества приведен в Приложении № 3 к настоящему договору).

1.10. В случае отмены (признания утратившими силу) указанных в пунктах 1.5., 1.7. и 1.9. нормативных правовых актов либо внесения в них изменений, ухудшающих положение Собственника, Управляющая организация обязана осуществлять работы в порядке, определенном имевшейся на момент подписания договора редакцией перечисленных документов, если иное не согласовано с заказчиком письменно.

1.11. Критерии (индикаторы) отнесения работ по текущему ремонту, выполняемых на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД (совета МКД) приведены в Приложении № 4 к настоящему договору.

1.12. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта МКД, данным договором не регулируются.

1.13. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления МКД с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия договора за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников в доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления МКД.

2.2. Предмет договора управления включает в себя условия о составе выполняемых по договору управления работ, оказываемых услуг и (или) видах деятельности, отнесенных законодательством Российской Федерации к сфере управления многоквартирными домами. В том числе осуществление непосредственно Управляющей организацией организационных, контрольных, информационных, аналитических и других управленческих функций, направленных на обеспечение исполнения условий настоящего договора.

В этих целях Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы связанные:

- с хранением и ведением технических и иных документов на МКД;
- с ведением лицевого счета МКД;
- с осуществлением расчетов и начислением платежей за содержание общего имущества, за текущий ремонт, за управление МКД за предоставляемые коммунальные услуги (ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД);
- с формированием годового плана услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- с заключением в интересах Собственников договоров, направленных на достижение целей управления МКД;
- с подготовкой предложений о передаче на возмездной основе объектов общего имущества в пользование (аренду) иным лицам;
- с подготовкой предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома;
- с круглосуточным аварийно-диспетчерским обслуживанием;
- с ведением реестра Собственников по установленной форме;
- с ведением претензионной и исковой работы;
- с осуществлением иной деятельности по управлению МКД в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Такая деятельность Управляющей организации должна соответствовать правилам и стандартам управления многоквартирным домом утвержденным постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416.

2.3. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД предоставляются Управляющей организацией самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, заключая договоры, в том числе от имени и за счет средств Собственников, а Собственники обязуются оплачивать услуги и работы путем внесения установленной договором платы.

2.4. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей организации денежных средств, поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией.

2.5. Собственники помещения дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу для взыскания обязательных платежей в судебном порядке), а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. 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 начисления платежей.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Добросовестно управлять МКД в соответствии с положениями ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами, регулирующими отношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства, условиями настоящего Договора.

3.1.2. Хранить и вести в актуальном режиме техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.3. Истребовать у предыдущей управляющей организации техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом в установленном для этого порядке. В случае ее утраты или не предоставления по иной причине расходы Управляющей организации,

понесенные на восстановление такой документации, подлежат взысканию в гражданско-правовом порядке с виновной стороны.

3.1.4. Осуществлять ведение финансового лицевого счета на МКД и поступающих на него средств, учета выполненных работ и услуг по обслуживанию МКД, ведение индивидуальных финансовых лицевых счетов собственника каждого жилого помещения.

3.1.5. Оформлять платежные документы и своевременно направлять их собственникам и пользователям помещений в МКД.

3.1.6. Выдавать по письменным запросам собственников и пользователей помещений в МКД справки, выписки из лицевого счета, в срок не позднее 5 дней с момента обращения.

3.1.7. Составлять и предоставлять Собственникам для утверждения общим собранием на очередной год проект перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, необходимость которых, их объемы, стоимость и сроки выполнения должны быть объективно обоснованы.

После утверждения перечня общим собранием осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения допускается только по решению общего собрания Собственников.

3.1.8. Вносить предложения о передаче объектов общего имущества Собственников в пользование иным лицам на возмездной или безвозмездной основе, при обращении в Управляющую организацию лиц, заинтересованных в этом и заключать с ними соответствующие договоры при условии получения полномочий от общего собрания Собственников.

3.1.9. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности связанной с МКД, о стоимости услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и ее обосновании, о ценах и (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

3.1.10. Информировать Собственников письменно через председателя Совета МКД, а также путем размещения информации об этом на сайте Управляющей организации об изменении размеров платы за содержание жилого помещения не позднее, чем за тридцать суток до даты, с которой осуществляются эти изменения,

3.1.11. Осуществлять контроль и обеспечивать документальное оформление приемки выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников от исполнителей, в том числе привлекаемых Управляющей организацией на основании заключенных с ними договоров. Принимать меры к возмещению в полном объеме убытков и ущерба, причиненного имуществу Собственников вследствие ненадлежащего выполнения таких работ и услуг.

3.1.12. В срок не позднее трех дней с момента выполнения работ и оказания услуг, связанных с содержанием и текущим ремонтом общего

имущества предоставлять председателю Совета дома для подписания акт о выполнении работ и оказании услуг в соответствии с формой утвержденной Приказом Минстроя РФ от 26.10.2015 г. № 761/пр, один экземпляр которого остается у него.

3.1.13. Участвовать в осуществляемых Собственником проверках качества выполненных работ (услуг) и в составлении актов по фактам не предоставления, не качественного либо не своевременного предоставления услуг и (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту, а равно актов о причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий на инженерных сетях, в том числе вне границ ответственности исполнителя, а также по причине иных происшествий (залива помещений, протеканий и т.п.). Указанные акты является основанием для уменьшения размера платы за содержание и (или) текущий ремонт общего имущества.

3.1.14. Рассматривать в течение десяти рабочих дней обращения (заявления) Собственников и пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг по содержанию и работ по ремонту МКД, давать по ним ответы, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков. В случае невозможности рассмотрения заявления Собственников в указанный срок давать по ним промежуточный ответ.

3.1.15. На основании письменной заявки собственника или пользователя помещений в МКД, а в аварийных и иных чрезвычайных случаях по телефонному сообщению, направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу собственника или общему имуществу в МКД в сроки, соответственно не позднее трех рабочих дней и незамедлительно.

3.1.16. Информировать Собственников с указанием номеров контактных телефонов для справок через объявления на стендах Управляющей организации, расположенных в подъездах дома не позднее чем за два дня до начала работ связанных с:

- предстоящим плановым отключением инженерных сетей;
- планово-предупредительным ремонтом инженерных сетей;
- отключениями поставок коммунальных ресурсов.

3.1.17. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе по заявкам Собственников.

3.1.18. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

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

3.1.20. 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.

3.1.21. Ежегодно в первом квартале текущего года предоставлять Собственнику в лице совета дома письменный отчет об исполнении условий настоящего договора за прошедший год, а также размещать отчет на официальном сайте управляющей организации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. В период действия договора самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и (или) оказания услуг по содержанию общего имущества в зависимости от его фактического технического состояния и объема поступивших средств Собственников. При объективной невозможности исполнения обязательства в установленный срок – переносить исполнение данного обязательства на другое время с уведомлением об этом совета дома и при условии, что это не может привести к причинению ущерба общему имуществу Собственника.

3.2.2. Выполнять работы и (или) оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья жильцов дома, устранением аварии и (или) ее последствий или угрозы причинения ущерба общему имуществу Собственников, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, Роспотребнадзор и др.), о чем Управляющая организация должна письменно проинформировать совет дома и жильцов дома путем размещения соответствующей информации на стендах Управляющей организации, расположенных в МКД. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, предусмотренных на оплату работ и (или) услуг по содержанию и ремонту общего имущества при условии отсутствия вины управляющей организации.

3.2.3. В соответствии с решением общего собрания Собственников и на условиях определенных таким собранием предоставлять в пользование иным лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.), а также в случаях, когда к моменту заключения договоров такие лица уже фактически пользовались общим имуществом Собственников.

3.2.4. 10% от сумм платежей, поступающих от аренды общего имущества Собственника подлежат зачислению на расчетный счет Управляющей организации, остальная часть доходов, полученные от использования общего имущества направляется на проведение дополнительных работ по текущему ремонту общего имущества в МКД.

3.2.5. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, использование, распространение (в том числе их передачу для взыскания обязательных платежей в судебном порядке), обезличивание, блокирование и уничтожение.

3.2.6. Оказывать Собственникам дополнительные услуги и (или) выполнять другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если оказание таких услуг и (или) выполнения работ возникло из технологической необходимости при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение об их дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и (или) услуг осуществляется за счет средств, поступивших на оплату работ и (или) услуг по содержанию общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

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

3.2.9. Выдавать уведомления по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

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

3.2.11. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД для ведения лицевого счета, реестра собственников помещений, (включая ведение актуальных списков в электронном виде) с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, а также для ее передачи органам, осуществляющим регистрационный учет граждан.

3.2.12. В установленном законом порядке взыскивать сумму неплатежей и пеней за несвоевременную оплату услуг и работ, связанных с содержанием жилого помещения.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Требовать от Управляющей организации не реже двух раз в году предоставления информации о состоянии переданного в управление общего имущества в форме итоговых актов о результатах плановых осмотров и обследований МКД (весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра до начала отопительного сезона - на следующий год), а также паспорта готовности МКД к эксплуатации в зимних условиях.

4.1.2. Требовать перерасчета платы за не оказанные либо некачественно оказанные услуги и выполненные работы (включая несвоевременное или неполное их выполнение), либо в случаях неправильного определения Управляющей организацией их стоимости.

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

4.1.4. Производить оплату услуг и (или) работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

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

4.1.6. По согласованию с Управляющей организацией самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

4.1.7. Получать от Управляющей организации информацию по вопросам связанным с управлением МКД не позднее пяти рабочих дней с момента такого обращения.

4.1.8. Проверять объемы, качество, периодичность оказания услуг и выполнения работ, правильность их стоимости (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

4.1.9. Через председателя совета дома осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

4.1.10. Создавать совместно с Управляющей организацией комиссию по установлению причин аварийного ремонта.

4.1.11. Принимать участие в осмотрах общего имущества МКД, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их содержанию и ремонту;

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью производить 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), предоставляемой Управляющей организацией не позднее первого числа месяца следующего за отчетным.

4.2.2. Предоставлять Управляющей организации 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 (в связи с не обеспечением доступа в помещение).

4.2.3. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, уполномоченных ею лиц, третьих лиц в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещения, занимаемые Собственниками; инженерного оборудования; для выполнения необходимых ремонтных работ и (или) работ по ликвидации аварии.

4.2.4. Извещать Управляющую организацию об изменении количества лиц, проживающих в жилых помещениях собственника более 3-х дней (в том числе временно проживающих граждан) не позднее 5 рабочих дней со дня вселения, при условии, что жилое помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета коммунальных ресурсов.

4.2.5. Исполнять требования, предусмотренные в надлежаще обоснованных предписаниях Управляющей организации, по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков и нарушений.

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

4.2.7. 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.

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

4.2.9. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и устройства мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организации. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов, не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организации.

4.2.10. В случае возникновения у Управляющей организации необходимости в проведении дополнительных работ, связанных с ликвидацией последствий аварий или техногенных ситуаций, вызванных неправомерными действиями собственника жилого помещения или невыполнением обязанностей, возложенных на него законодательством и (или) договором, он обязан оплатить указанные работы за счет собственных средств на основании отдельной квитанции.

4.2.11. Предоставить показания приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) лично или по телефону, или иным удобным им способом. Предоставление показаний приборов учета осуществляется в период 19-20 числа текущего месяца, если иное не установлено решением общего собрания.

4.2.12. 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 8-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.13. Исполнять обоснованные предписания (уведомления) Управляющей организации по содержанию общедомового имущества,

находящегося в жилом помещении, и требования по устранению недостатков, выявленных в процессе осмотра такого имущества.

4.2.14. Предоставить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на жилое помещение и оригинал для сверки.

4.2.15. Вносить плату за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) непосредственно в ресурсоснабжающие организации.

4.2.16. Полностью возмещать причиненный другим Собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением, в случае невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении Собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

4.2.17. Предоставить Управляющей организации полномочия по заключению договоров на оказания услуг и (или) работ, проведение которых вызвано безотлагательной необходимостью с уведомлением об этом собственников в лице председателя совета дома.

Расходы понесенные Управляющей организации, возмещаются за счет платы собственников за оказанные услуги и (или) работы в рамках настоящего договора.

4.2.18. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организации. Самовольно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом.

4.3. Особые условия содержания общего имущества в многоквартирном доме собственниками нежилых помещений

4.3.1. Собственники нежилых помещений обязаны самостоятельно заключить договоры с соответствующими ресурсоснабжающими организациями о приобретении коммунальных ресурсов (холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения).

4.3.2. Собственники нежилых помещений обязаны заключать договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией и установить контейнер для сбора ТБО.

4.3.3. Вносить плату за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов) непосредственно в ресурсоснабжающие организации.

4.3.4. Собственники нежилых помещений несут ответственность за надлежащее содержание и ремонт инженерных сетей в пределах границ

нежилых помещений, а в случае их аварий несут все расходы, связанные с устранением их последствий.

4.3.5. Содержание придомовой территории сопредельной с границами нежилых помещений осуществляется собственниками данных помещений.

4.3.6. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в границах сопредельных с нежилыми помещениями осуществляются собственниками данных помещений за счет собственных средств.

4.3.7. Собственники нежилых помещений по запросу Управляющей организации должны предоставить сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих 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.

4.3.8. Производить согласование с Управляющей организацией заключение договоров с другими организациями на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.3.9. Не осуществлять переоборудование общих внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.3.10. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. Цена и оплата по договору

5.1. Цена договора управления МКД устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, которая включает в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД.

5.2. Размер платы за содержание жилого помещения в МКД, определяется на общем собрании Собственника с учетом обоснованных предложений Управляющей организации своевременно представленных на рассмотрение общего собрания и устанавливается на срок не менее чем один год. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества должен обеспечить возмещение затрат за указанные услуги и работы.

5.3. Размер платы за содержание жилого помещения действующий на момент заключения данного договора составляет 25 руб.72 коп. за один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц и сохраняется до 1 января 2019 г.

5.4. В последующем размер такой платы для обеспечения содержания и текущего ремонта общего имущества должен определяться на основе уровня платы, рекомендованной органами местного самоуправления г. Омска для соответствующей категории МКД и с учетом обоснованных предложений Управляющей организацией.

5.5. Если на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на очередной календарный год не принято или принято без мотивированного возражения на предложения Управляющей организации, то размер платы определяется Управляющей организацией на уровне размера платы, рекомендованного (утвержденного) органами местного самоуправления, для соответствующей категории многоквартирных домов с даты введения его в действие.

Если Управляющая организация не согласна с мотивированным решением общего собрания, то вправе оспорить его в суде.

5.6. Плата (вознаграждение) за услуги по управлению МКД составляет 10% от сумм, поступающих на содержание жилого помещения. Размер вознаграждения является составной частью тарифа, установленного органом местного самоуправления г. Омска и дополнительно Собственниками не оплачивается.

5.7. В состав вознаграждения за управление также может входить 10% от сумм платежей, поступающих от аренды общего имущества Собственника, при условии принятия общим собранием Собственников решения о передаче полномочий Управляющей организации на заключение договоров по использованию общего имущества иными лицами. При этом 90% от суммы, поступающей от арендаторов общего имущества должна расходоваться на текущий ремонт общего имущества.

5.8. До 1 ноября 2018 года размер расходов в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов по электрической энергии и холодной воде, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, определяется исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов данного вида с проведением последующего перерасчета размера таких расходов, исходя из показаний соответствующего общедомового прибора учета.

5.9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем в соответствии с платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией не позднее первого числа месяца следующего за истекшим месяцем.

5.10. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

5.11. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления

установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.12. Управляющая организация, при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязана уплатить Собственнику штраф в размере пятидесяти процентов величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения над размером платы, которую надлежало начислить.

5.13. Изменение размера платы за содержание 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.14. 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.

5.15. Если фактические расходы Управляющей организации окажутся меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, то указанная разница остается в распоряжении Управляющей организации при условии, что такая экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненным работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и это было подтверждено в установленном порядке. Такое подтверждение может быть сделано общим собранием Собственников при рассмотрении письменного обоснования Управляющей организацией причин возникшей экономии. В противном случае находящиеся на финансовом лицевого счета Собственников средства, не израсходованные в данном финансовом году, переходят на следующий финансовый год на нужды содержания общего имущества Собственников.

5.16. Информацию об изменении оплаты, Собственники получают самостоятельно через средства массовой информации, на сайте Управляющей организации, на информационных стендах Управляющей организации, расположенных в подъездах МКД, непосредственно в Управляющей организации и на основании счета-квитанции на оплату. Собственникам жилых и нежилых помещений счета-квитанции на оплату

доставляются в почтовые ящики, вручаются лично или представителю, направляются по почте.

5.17. Неиспользование Собственниками своих помещений (не проживание) не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого или нежилого помещения.

6. Ответственность Сторон.

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

6.2. Управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в МКД за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества, за предоставление коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать установленным к ним требованиям и за обеспечение готовности инженерных систем.

6.3. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено в приложении № 5.

6.4. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента начала выполнения Управляющей организацией своих обязательств.

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

6.6. 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.

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

6.8. 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 в случае, если Управляющей организацией соблюден порядок согласования цели и времени в предоставлении доступа в жилое помещение.

6.9. 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.).

6.10. Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору Собственниками при условии своевременного взыскания ею задолженности с неплательщиков, просрочивших оплату свыше 2-х месяцев с даты внесения такой оплаты.

6.11. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Собственников, последние обязаны возместить Управляющей организацией фактически понесенные расходы, связанные с оказанием услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а Управляющая организация обязана вернуть на лицевой счет МКД авансированные платежи за не выполненные работы и услуги.

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

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается заключенным с момента его утверждения на общем собрании Собственников и подписания уполномоченным собственником лицом и вступает в силу с «01» января 2019 г. и действует в течение 2 (двух) лет.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, с соблюдением порядка аналогичного заключению данного договора и являются неотъемлемой его частью и действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме, имеют подписи уполномоченных лиц.

7.3. От имени «Собственников» право подписи настоящего договора предоставляется Уполномоченному лицу избранному общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

7.4. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему договору допускается без оформления дополнительного соглашения и определяется на общем собрании Собственников, с учетом мотивированных письменных предложений управляющей организации, представленных общему собранию не позднее чем за 30 дней до его проведения и устанавливается на срок не менее чем один год.

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

8. Расторжение договора.

8.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, либо в одностороннем порядке предусмотренных гражданским, жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении более, чем 50 % Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги и неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев.

8.2. Собственники на основании решения общего собрания вправе в одностороннем порядке досрочно расторгнуть настоящий Договор в связи с выбором иного способа управления или иной управляющей организации для управления данным домом.

Досрочное прекращение договора управления возможно по взаимному согласию сторон договора либо при наличии систематического неисполнения обязательств возложенных на Управляющую организацию, подтвержденных контрольными (надзорными) органами государственной власти, органами местного самоуправления либо признаваемых самой Управляющей организацией.

При этом Управляющая организация вправе возместить с лицевого счета дома фактические затраты произведенные ею при исполнении обязательств по данному договору до момента его расторжения (прекращения), а собственникам возвращаются авансовые платежи, произведенных в порядке п. 4.1.4. настоящего договора.

8.3. При досрочном расторжении (прекращении) настоящего договора инициативная сторона обязана за месяц до его расторжения направить другой стороне договора письменное уведомление с обоснованием причины своего решения, а при необходимости с приложением копий документов, подтверждающих факты, изложенные в нем, а также расчета возможных убытков (прямых затрат, внесенных авансов и иных реальных потерь), связанных с досрочным прекращением договора.

9. Прочие условия.

9.1. 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.

9.2. С момента произведенного уведомления о расторжении (прекращении) настоящего договора по любому из оснований указанных в пунктах 8.1. и 8.2. настоящего договора Управляющая организация и уполномоченное собственником лицо производят сверку расчетов произведенных по настоящему договору.

По результатам сверки составляется акт в двух экземплярах, в котором отражаются состояние финансового лицевого счета МКД и принятое решение о возвращении суммы остатка денежных средств уполномоченному представителю Собственников, а при необходимости также об их распределении в порядке установленном в п. 8.2. настоящего договора и иные существенные обстоятельства связанные с обоюдными обязательствами по данному договору.

9.3. Техническая документация на МКД и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491. Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в МКД.

9.4. Контроль Собственниками деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания уполномоченным Собственниками 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 подготовке ежегодных перечней работ и услуг по содержанию и текущему ремонту.

Отсутствие решения Собственников о принятии письменного отчета в срок до 1 июля года следующего за отчетным является его акцептом.

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 к нему и в соответствии с действующим законодательством.

9.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр Договора хранится в Совете дома приобщенным к материалам общего собрания о его заключении, второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений Управляющей организацией по их запросу.

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 от 26 апреля 2018 г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Омск, ул. Масленникова 179;

Приложение № 2 Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Омск, ул. Масленникова 179;

Приложение № 3 Перечень услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Омск, ул. Масленникова 179;

Приложение № 4. Критерии (индикаторы) отнесения работ по текущему ремонту, выполняемых на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

Приложение № 5 Схема раздела границ эксплуатационной ответственности.

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Уполномоченное лицо:

Председатель совета дома № 179, по ул
Масленникова в г. Омске
Артюхов Владимир Семенович

Подпись:

«Управляющая организация»:

Директор ООО «Сибжилсервис»
Кузин Николай Федорович

Подпись:



**Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома
по адресу: г. Омск, ул. Масленникова 179**

год постройки 1987

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования: 1. Межквартирные лестничные площадки 2. Лестницы 3. Лифтовые шахты 4. Чердаки 5. Технические подвалы 6. Помещение мусоропровода 7. Крыши 8. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции 9. Земельный участок		
Межквартирные лестничные площадки	Количество - <u>36</u> шт. Площадь пола - <u>336,4</u> кв. м Материал пола - бетонная плитка	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - <u>2</u> шт. в том числе: пола - 2 шт. (площадь пола требующая ремонта - 18 кв. м)
Лестницы	Количество лестничных маршей - <u>34</u> шт. Материал лестничных маршей - <u>ж/б</u> Материал ограждения - металл	состояние удовлетворительное нарушена окраска металл. ограждения в местах сварки -

	Площадь - <u>205,6</u> кв. м	30 мест. укрепление дерев. поручней -4п.м
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - 2 шт.	состояние удовлетворительное
Чердаки	Количество - 2 шт. Материал чердачного утеплителя - керамзит Толщина утеплителя - 0,22 м	состояние удовлетворительное
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – ж/б Количество продухов – 2 шт. Наличие решеток 1шт.	Состояние - удовлетворительное
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов- 2 шт. Площадь стен в подъездах 1220,6 кв. м Материал отделки: стен - алебастр, известь, масляная окраска Площадь потолков - 541,4 кв. м Материал отделки потолков - алебастр, известь.	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте - 2 шт. ремонт оконных откосов после установки окон ПВХ.
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования помещение - мусоросборник	Площадь стен 36 кв. м Материал стены и перегородок - кирпич. Материал отделки стен - алебастр, известь, Площадь потолков - 8,4 кв. м Материал отделки потолков алебастр, известь	Площадь стен, нуждающихся в ремонте - 36 кв. м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - 8,4 кв. м
Наружные стены и	Материал – кирпич . Частично облицованы цементной плиткой и штукатуркой)	Разрушение штукатурки и окраски цоколя 60кв.м, отслоение цементных плиток - 10м2


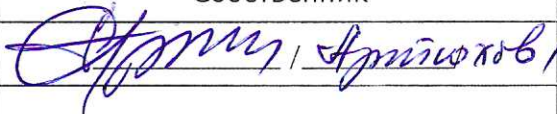

перегородки	ГИПСОЛИТ Площадь стены - 3,51 тыс. кв. м	
Перекрытия	Количество этажей – 9 Материал: чердачного перекрытия: - ж/ б Материал: межквартирных перекрытий - ж/ б Площадь – 5188,4 кв. м.	Состояние - удовлетворительное
Крыша	Количество - 2 шт. Вид кровли - плоская Материал кровли – рубероид по асф. / бетонной подготовке. Площадь кровли – без пристройки 643,4 кв. м Протяженность ограждений (парапет) __158 м	площадь крыши, требующей текущего ремонта – 320 кв. м растрескивание верхнего покровного слоя, расслоение полотен материала в местах их нахлестки..
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - __ 9 __ шт., из них: деревянных -1шт. ПВХ - __ 2 __ шт. металлических __ 6 __ шт. в том числе - 2 шт. в мусорокамерах	Состояние удовлетворительное
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования: ПВХ - __ 18 __ шт.,	Состояние удовлетворительное

III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 2 шт. В том числе: грузовых - <u>нет</u> шт. Марки лифтов - ПП-400А. Грузоподъемность 0,320 т. Площадь кабин - 2,01 кв. м	Количество лифтов, требующих: замены - -2 шт. (капитального ремонта - 2 шт.)
Мусоропровод	Количество - 2 шт. Длина ствола - 26,2 м Количество загрузочных устройств - 11 шт.	Состояние удовлетворительное
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - 52 шт. Материал вентиляционных каналов - кирпич Протяженность вентиляционных каналов - 540 м Количество вентиляционных коробов - 6 шт. Наличие зонтов —	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - <u>11</u> шт.
вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб (шахт) 8 шт. Материал - кирпич	Состояние удовлетворительное.
Водосточные трубы	Количество водосточных труб - 4 шт. тип водосточных труб - внутренние Ливнеприемник - 4 шт. Решетки_ 4 шт. Колпаки_____	Состояние удовлетворительное
	Протяженность водосточных труб - 112,6 м	

Электрические вводно-распределительные устройства	Количество - __1__ шт.	Состояние _ удовлетворительное
Светильники: фасадные пред подъездные подъездные подвал	Количество -47 шт. 1 2 22 22	Состояние удовлетворительное Замена светильников -9шт.
Магистраль с распределительным щитком	Количество п/этажн. распредел. щитков - _25 шт. Длина магистрали -162 м.	Количество распределительных щитков, требующих ремонта - 14 шт.
Сети электроснабжения Мест общего пользования (л\кл, мусорокамеры) Подвал:	Длина - _____321___ м. Протяженность 56 м Наличие понижающего трансформатора – 1шт	Длина сетей, требующая замены - _100__ м в т.ч. в подвале - 56м
Сети теплоснабжения (нижний розлив)	Диаметр, материал труб и протяженность в одно трубном исчислении: 1. до 80 мм. _сталь_85 м. 2. до 50 мм сталь 269 м. 3. до 32 мм сталь 286м 4. до 20 мм сталь 1374	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. до 80 мм. __сталь__ 26 м. 2. до 32 мм. сталь____ 268 м. Протяженность труб, требующих восстановления теплоизоляции 15 м
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество и диаметр : задвижек - _4_ шт. __50_мм. вентилей - 66_ шт. __20мм. кранов - _132_ шт. __15_мм	Требует замены или ремонта: Количество , диаметр задвижек - __1__ шт. __50__мм. вентилей - __-__ шт. __20_мм. кранов - ____-__ шт. __15_мм.
теплообменник	Горячее водоснабжение от ЦТП-704	
Элеваторный узел	Количество - __2__ шт.	Состояние - удовлетворительное

	Запорная арматура: Кран шар. ø80 /100- мм 7 / 1 шт. кран_ ø15мм 8 шт.	
Приборы отопления мест общего пользования	Материал и количество - регистр 2_ шт.	Состояние - удовлетворительное
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. до100 мм сталь 86 м 2. 32 мм сталь 203 м. 3. 25 мм. сталь 290 м. 4.до 20мм сталь 46м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1.до 76 мм. _сталь___, 69 м. 2. до32 мм . сталь___205м. 3. до 20 мм. ___сталь___, 36 м.
Установка прибора учета холодной водоразбора	Наличие: 1 шт. Запорная арматура: наименование: кран шаровой, Диаметр: 50 мм. Кол-во: 2 шт.	состояние -удовлетворительное
Трубопроводы горячей воды (верхний розлив)	Диаметр, материал и протяженность: 1. до76_ мм. сталь, 166 м. 2. 32 мм. сталь_, 233,2 м. 3. 25 мм. _ сталь, 290 м. 4. до 20мм сталь 46 м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. до76_ мм. ____ __, 98 м. 2. до 32 мм. 523 м. 3.до 32 мм. _ 46м. теплоизоляции - 49м
Задвижки, вентили, краны на системе ХГВС	Количество и диаметр : задвижка - 1 шт. - 100мм.; 2шт. - 100мм,80мм кранов - 30 шт.- 32/25мм.	Состояние: удовлетворительное
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер и т.д.: 1. Эл.счетчик общедомовой Ф-68700В 49087434 2. Эл.счетчик общедомовой . Ф-68700В 49067047	Дата следующей поверки приборов учета: 1. 09.2020г. 2. 09.2020г.

Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 100 мм ч/к, 348 м 2. 50 мм ч/к, 86,2 м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. 100 мм ч/к, 20 м 2. 50 мм — м.
Сети газоснабжения	:	на обслуживании ОАО «Омскгоргаз»
Запорная арматура, на системах газоснабжения		на обслуживании ОАО «Омскгоргаз»
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	Кадастровый план имеется Общая площадь 0,373 га в том числе: застройка - 0,0683га асфальт - 0,1870,2 га; грунт - 0,0 га; газон - 0,1176,8 га.	состояние - удовлетворительное

Управляющая организация	Собственник
	
	

Перечень
услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома

I. РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛОГО ДОМА

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в вентилях, уплотнение сгонов) за исключением внутриквартирного оборудования.
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи- в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях общественного пользования.
4. Прочистка канализационного лежака.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Снятие пружин на входных дверях.
2. Консервация системы центрального отопления.
3. Ремонт просевших отмосток.

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне - зимний период:

1. Замена разбитых стекол окон на лестничных клетках.
2. Восстановление нарушенных участков утепления трубопроводов в подвальных помещениях.
3. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзийных решеток, их мелкий ремонт.
5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
6. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
7. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

9. Ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах и газоходах.

2. Уплотнение сгонов.

3. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.

4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.

5. Укрепление трубопроводов.

6. Проверка канализационных вытяжек.

7. Мелкий ремонт теплоизоляции трубопроводов.

8. Смена перегоревших электроламп в техническом подвале.

9. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

10. Смена (или мелкий ремонт) выключателей и перегоревших электроламп в общих помещениях МКД (у входов в подъезды, в подъездах, на лестничных клетках).

Д. Прочие работы:

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

2. ТО вентиляции.

3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

4. Очистка и промывка водопроводных кранов.

5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

7. Уборка и очистка придомовой территории.

8. Уборка лестничных площадок.

9. Дерееатизация дезинсекция подвальных помещений.

10. Вывоз крупногабаритного мусора.

11. Вывоз твердых бытовых отходов.

12. Выполнение аварийных заявок.

II. РАБОТЫ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. Фундаменты

Контроль за состоянием фундаментов, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Крыши

Устранение мелких неисправностей кровли, ремонт вентиляции.

3. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений (в местах общего пользования).

4. Лестницы, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов. Контроль за техническим состоянием балконов, мелкий ремонт.

5. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

6. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления в жилом доме (участки трубопроводов, вентиля, задвижки, теплоизоляция), кроме квартирного оборудования.

7. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения в жилом доме, за исключением внутриквартирного оборудования.

8. Электроснабжение, и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирного оборудования.

9. Вентиляция

Мелкий ремонт и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

10. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток здания.

Собственник
[Подпись]
Артюхов В.С.

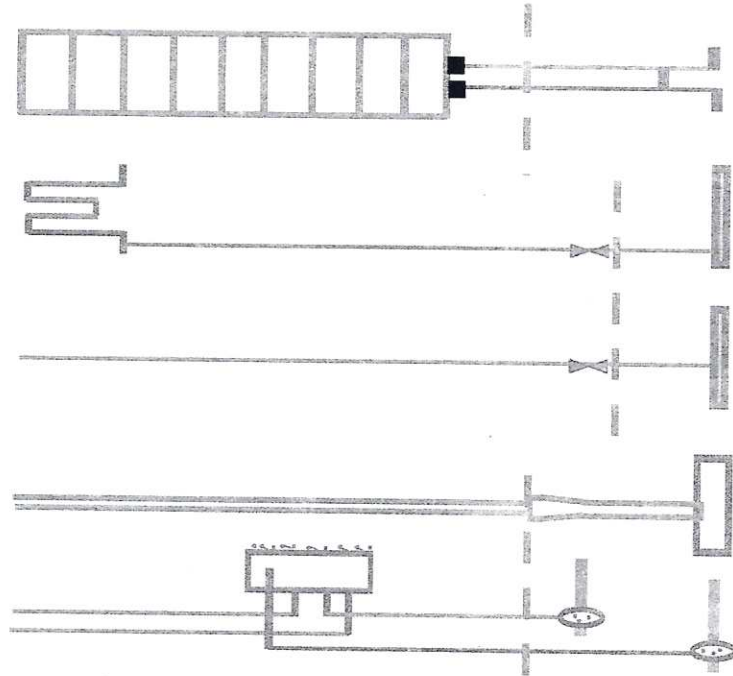
Директор ООО
"Сибжилсервис"
[Подпись]
Иванов И.Р.



Общество с ограниченной ответственностью
"Сибжилсервис"
ИНН 5505006005 ОГРН 1065505000000
ОГРП 1065505000000
Россия, г. Омск, 8733000005

Схема раздела границ эксплуатационной ответственности

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственниками и Управляющей компанией обозначена пунктирной линией на схеме.



Отопление до контргайки радиатора отопления в помещении, при наличии секучих кранов на приборе отопления по кранам.

ГВС до первого вентиля на подводке от стояка в помещении квартиры, при отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на подводке.

ХВС до первого вентиля на подводке от стояка в помещении квартиры, при отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на подводке.

КНС – плоскость раструба тройника канализационного стояка в помещении

Эл.снабжение – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей.

«Уполномоченный» Собственник

Артюхов В.С.

«Управляющая организация»:

Директор
ООО «Сибжилсервис»



Н.Ф. Кузин

Критерии

(индикаторы) отнесения работ по текущему ремонту, выполняемых на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД

1. Объем финансирования:
 - 1.1. Работы, выполнение которых требует значительных финансовых средств.
 - 1.2. Непредвиденные работы.
2. Превышение минимальной продолжительности эффективной эксплуатации общего имущества, установленной ВСН – 58-88.
3. Предупреждение преждевременного износа и поддержание работоспособности и эксплуатационных характеристик элементов и систем МКД (работоспособных, но имеющих большой процент износа).
4. Замена элементов и систем общего имущества в связи с их моральным износом.
5. Наличие экспертного заключения о непригодности, нецелесообразности, возможной опасности дальнейшего использования элементов и систем.
6. Улучшение комфортности (условий) проживания:
 - 6.1. Замена отопительных приборов на улучшенные (современного образца).
 - 6.2. Утепление стен и участков стен.
 - 6.3. Установка диспетчерских систем,
 - 6.4. Установка систем дополнительного кондиционирования.
 - 6.5. Монтаж пандусов.
 - 6.6. Замена оконных блоков на улучшенные.
 - 6.7. Замена электрических сетей на улучшенные (алюминий на медь).
 - 6.8. Замена элементов защиты электрооборудования (пробок на автоматы).
 - 6.9. Установка энергосберегающего оборудования.
 - 6.10. Установка УЗО.
 - 6.11. Установка малых форм (детские, спортивные площадки и подобное),
 - 6.12. Установка ограждений.
 - 6.13. Монтаж хозяйственных площадок.
 - 6.14. Установка дополнительного запорного оборудования дверей (домофонов).

Уполномоченное лицо:

Артюхов В.С.

Подпись:

«Управляющая организация»:

Директор ООО «Сибжилсервис»

Кузин Н.Ф.

Подпись:

