

**Договор**  
**управления многоквартирным домом № 117<sup>а</sup>**

г. Омск

« 14 » 06 2020г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул. 4-я Челюскинцев, д. 117 А, в лице Бабичевой Людмилы Сергеевны, на основании решения общего собрания, результаты которого оформлены Протоколом №1 общего собрания собственников помещений от «14» июня 2020г., именуемые в дальнейшем «Заказчики», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью УК «ПРОСПЕКТ», в лице директора Левченко Виталий Васильевич, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения.

- 1.1. Настоящий договор заключен по инициативе «Заказчиков» на условиях, согласованных с «Исполнителем», является договором смешанного вида с особым правовым режимом, с множественностью лиц со стороны «Заказчиков» и содержит условия, одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.2. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных условий проживания «Заказчиков», надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление «Заказчикам» и членам их семей иных услуг, не запрещенных законом.
- 1.3. «Заказчики» и «Исполнитель» строят свои договорные отношения на основе действующих норм Конституции Российской Федерации, Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г. № 188-ФЗ, Гражданского Кодекса Российской Федерации от 30.11.1994г. № 51-ФЗ; Постановления Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...»; Постановления Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»; Постановления Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», других законодательных и нормативно-правовых актов Российской Федерации.
- 1.4. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и/или услуг по содержанию общего имущества выполняются Исполнителем при наличии решения Совета дома.
- 1.5. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору либо отдельным договором, заключаемыми «Заказчиками» и «Исполнителем» после принятия соответствующего решения собственниками помещений дома в порядке, установленном Жилищным Кодексом Российской Федерации.
- 1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в установленных границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

### 2. Предмет договора.

- 2.1. По договору управления одна сторона - «Исполнитель» по заданию другой стороны - «Заказчиков», в течение согласованного срока, за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, а также в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного Кодекса РФ, обеспечить готовность инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг.



- отказа или невозможности, эти функции могут быть исполнены одним из собственников помещений дома.
- 3.1.8. Изготавливать техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения договора. Расходы «Исполнителя», понесенные на изготовление такой документации, оплачиваются дополнительно собственниками помещений.
- 3.1.9. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.
- 3.1.10. Выдавать документацию (тех. паспорт, поэтажный план, и проч.), обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся собственнику(ам) за отдельную плату, установленную «Исполнителем».
- 3.1.11. Осуществлять круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, выполнение заявок по устранению неисправностей и аварий общего имущества МКД.
- 3.1.12. Осуществлять самостоятельно или путем заключения договоров с третьими лицами:
- оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
  - ведение финансовых счетов, начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей за работы и услуги по обслуживанию общего имущества;
  - проведение дератизации и дезинсекции по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях;
  - аварийно диспетчерское обслуживание;
  - заключение иных договоров, в соответствии с принятыми на себя обязательствами по настоящему договору.
- 3.1.13. Все дополнительные услуги и работы не указанные в настоящем договоре выполняются и оплачиваются собственниками МКД отдельно, в порядке и на условиях, установленных «Исполнителем» на основании обоснованных нормативов.
- 3.1.14. Осуществлять мероприятия по регистрационному учету граждан, проживающих в управляемом МКД: хранение и ведение архива, систематизация картотеки, осуществление должностными лицами подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных действующим законодательством учетных документов.
- 3.1.15. Представлять «Заказчикам» отчет за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.
- Отчет Исполнителя рассматривается на общем собрании собственников помещений дома в течение 45 дней с момента предоставления отчета (в т.ч. его размещения на досках объявлений в каждом подъезде многоквартирного дома). Общее собрание принимает решение об утверждении отчета. Решение общего собрания направляется Исполнителю не позднее 10 дней с момента принятия решения, оформленного в виде Протокола общего собрания собственников дома. В случае если собрание собственников помещений дома не проведено в установленный срок, такой отчет считается принятым.
- 3.1.16. Вести учет и расход поступивших от «Заказчиков» денежных средств по статьям структуры тарифа на оплату за содержания жилого помещения. Исполнитель вправе производить аварийные, непредвиденные и неотложные работы(услуги) за счет других статей структуры тарифа.
- 3.1.17. В случае принятия решения общим собранием собственников дома о выплате вознаграждения Председателю Совета дома производить сбор денежных средств с собственников помещений дома отдельной строкой в квитанции на содержание помещений на выплату ежемесячного вознаграждения Председателю Совета дома из расчета тарифа за 1м<sup>2</sup> общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, установленного решением общего собрания собственников дома, и производить выплату от имени собственников дома вознаграждения председателю Совета дома в размере фактически поступивших денежных средств в сроки, установленные решением общего собрания собственников дома.
- 3.1.18. Обеспечить конфиденциальность персональных данных «Заказчиков» и безопасность при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу «Исполнитель» обязан включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность



3.2.16. Осуществлять сбор документов собственников (нанимателей) по месту жительства и месту пребывания, для передачи в государственные органы производящие регистрацию и снятие с регистрационного учета граждан, вести лицевой счет, выдавать соответствующие справки за отдельную плату в порядке и на условиях, установленных «Исполнителем».

3.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

#### **4. Права и обязанности «Заказчиков».**

##### **4.1. «Заказчики» имеют право:**

4.1.1. На получение услуг и работ по настоящему договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с объемами и условиями настоящего договора.

4.1.2. На устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты взятых ими обязательств по договору.

4.1.3. На перерасчет оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ при наличии вины «Исполнителя» в установленном законом порядке.

4.1.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

##### **4.2. «Заказчики» обязаны:**

4.2.1. Нести бремя расходов по обслуживанию общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим договором платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества дома. Внесение платы должно производиться «Заказчиками» ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанном в платежном документе «Исполнителя».

4.2.2. Обеспечивать надлежащее пользование общим имуществом дома, нести ответственность за ненадлежащее пользование общим имуществом дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.3. Представлять «Исполнителю» 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.

4.2.4. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома.

4.2.5. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры к их устранению, сообщать о них «Исполнителю» или в соответствующую аварийную службу.

4.2.6. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.7. Соблюдать правила пожарной безопасности, установленные действующим законодательством РФ, в том числе и при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки

самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности, не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, не курить в местах общего пользования и т.д.

4.2.9. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей (4,5 кВт).

4.2.10. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему договору. Внесение платы должно производиться по квитанции ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

4.2.11. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче соседних 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.



- 80% от суммы платы- используются для оплаты за услуги и работы по текущему ремонту общего имущества собственников помещений дома.

4.2.24. Проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме только в соответствии со статьями 44 – 48 ЖК РФ. Решения собраний, не соответствующие указанной законодательной норме, считаются неправомерными

4.2.5. Обеспечить своевременную сдачу-приемку выполненных Исполнителем работ. Исполнитель передает Председателю совета дома либо направляет последнему почтовым отправлением Акт сдачи-приемки работ в 2-х экземплярах, который Председатель совета дома обязан в 7-ти дневный срок рассмотреть его и подписать и один экземпляр подписанного им Акта сдачи-приемки работ передать Исполнителю, либо предоставить Исполнителю мотивированные возражения от подписания Акта. В противном случае по истечения срока, установленного для рассмотрения и подписания Акта сдачи-приемки работ, работы считаются выполненными надлежащим образом, приняты в полном объеме и подлежат оплате..

4.2.6. В случае отсутствия в доме Председателя Совета дома по любой причине(не был избран, закончились полномочия и т.д.), либо невозможности последним исполнять обязанности по приемке работ по любым причинам(состоянию здоровья, отпуск, командировка и т.д.) Акт сдачи-приемки работ рассматривается и подписывается любым членом Совета дома или любым собственником помещения дома в порядке, предусмотренном в п.4.2.5 настоящего Договора.

## 5. Оплата по договору.

5.1. На момент заключения настоящего договора **плата за содержание жилого(нежилого) помещения составляет 24 руб. 76 коп. за 1 кв. м. общей площади жилых и нежилых помещений в месяц**, НДС не облагается. «Исполнитель» ежемесячно, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предъявляет:

- Собственникам жилых помещений - квитанцию каждому собственнику жилого помещения;
- Собственникам нежилых помещений счета или квитанцию на оплату по настоящему договору по каждому нежилому помещению отдельно.

5.2. Размер платы за содержание жилого помещения на следующий календарный год устанавливается решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Если собственники помещений в многоквартирном доме на последнее число последнего месяца текущего года на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения на очередной календарный год, то плата за содержание жилого помещения на следующий календарный год устанавливается согласно предложения по утверждению структуры на следующий календарный год предоставленного для утверждения Управляющей компанией;

5.3. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен в один календарный месяц. Срок внесения платежей за услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ежемесячно - до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, для физических лиц.

5.4. Для собственников нежилых помещений размер платы за содержание помещения, а также иные услуги устанавливается в том же порядке и размере, что и для собственников жилых помещений.

5.5. Дееспособные члены семьи собственника и собственники жилого помещения вправе вносить оплату по договору пропорционально своей доле в собственности на помещение на основании соглашения, заключенного между всеми собственниками одного жилого помещения и «Исполнителем». Подписи собственников в таком соглашении проставляются в присутствии представителя «Исполнителя» и заверяются его печатью.

5.6. Информацию об изменении оплаты «Заказчики» получают самостоятельно через средства массовой информации, на сайте «Исполнителя», непосредственно в офисе «Исполнителя», на оборотной стороне платежных документов или через объявления, размещенные в общедоступных местах многоквартирного дома.



- 6.9. «Исполнитель» не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и (или) услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору «Заказчиками».
- 6.10. «Исполнитель» несет ответственность перед «Заказчиками» за действия третьих лиц по договорам, заключенным с ними «Исполнителем» в рамках исполнения обязательств по настоящему договору.
- 6.11. В случае, если собственники нежилых помещений в течение одного месяца не перечислят оплату по договору, «Исполнитель» вправе приостановить или ограничить услуги, работ по договору, до погашения задолженности.
- 6.12. «Исполнитель» не отвечает за ущерб, который возникает у «Заказчиков» из-за недостатка средств на оказание услуг и проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 6.13. «Исполнитель» не отвечает по обязательствам «Заказчиков». «Заказчики» не отвечают по обязательствам «Исполнителя», которые возникли не по поручению «Заказчиков».
- 6.14. «Исполнитель» не несет материальной и финансовой ответственности перед «Заказчиками» за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора. Решение о способе устранения и оплаты неудовлетворительного технического состояния общего имущества в этом случае принимается совместно «Исполнителем» и «Заказчиками» на основании решения общего собрания собственников помещений МКД.
- 6.15. Заказчик несет ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества и устранению аварий в объеме возникших убытков.

## 7. Срок действия договора, его дополнение и изменение.

- 7.1. Настоящий договор заключен на один год (в соответствии с п.1 ч.5 ст. 162 ЖК РФ).
- 7.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами. Исполнитель обязан приступить к выполнению договора с даты внесения изменений в реестр лицензий Омской области в связи с заключением настоящего договора.
- 7.3. Любые изменения и дополнения в договор вносятся только в письменной форме путем оформления дополнительных соглашений к договору, подписанных сторонами настоящего договора.

## 8. Расторжение договора.

- 8.1. Договор может быть расторгнут в следующих случаях:
- по письменному соглашению сторон;
  - при ликвидации «Исполнителя» как юридического лица;
  - в одностороннем порядке по инициативе «Исполнителя» с уведомлением другой стороны за два месяца до даты расторжения договора **путем размещения уведомления в квитанции на оплату:**
    - в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским законодательством РФ;
    - в связи с систематическим неисполнением «Заказчиками» обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги (если задолженность у дома превышает среднемесячное начисление);
    - в случае если собственники на общем собрании приняли иные условия договора, неприемлемые и невозможные для исполнения «Исполнителем»;
    - в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для дальнейшей безаварийной эксплуатации без проведения капитального ремонта, а собственники помещений после предложений «Исполнителя» не приняли решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома.
- 8.2. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.



<b>Наименование объекта</b>
Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование.
Крыши, ограждающие несущие конструкции дома (включая фундамент, ограждающие, несущие стены, плиты перекрытий), ограждающие ненесущие конструкции дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна, двери помещений общего пользования, перила, парапеты, и иные ограждающие ненесущие конструкции).
Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (включая элеваторные узлы, водопроводные рамки, и другое инженерное оборудование).
Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы внутридомовой системы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, а при его отсутствии – определяются по согласованию сторон.
Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке, включая мусорные контейнерные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Приложение № 2

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту  
общего имущества в многоквартирном доме**

**Виды работ по содержанию общего имущества**

<p><b>1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений</b></p> <p>1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, набивка сальников).</p> <p>1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (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, укрепление трубопроводов).</p> <p>1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки).</p>
---

Объекты выполнения работ	Виды работ
2. Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска цоколя здания.
3. Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, ремонт и замена участков водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
4. Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
5. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
6. Полы	Замена, восстановление отдельных участков.
7. Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
8. Центральное отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения.
10. Электроснабжение и электротехнические устройства	Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением электроплит и других внутриквартирных устройств и приборов.
11. Вентиляция	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.