

# Договор управления многоквартирным домом

г. Омск

01 июля 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ПрофАльянс-Сервис», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Кивенко Евгения Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственник помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Чкалова, д. 8 (далее – Собственник), в лице начальника территориального отдела «Омский» филиала «Центральный» федерального государственного автономного учреждения «Центральное управление жилищно-социальной инфраструктуры (комплекса)» Министерства обороны Российской Федерации Борисенко Ивана Константиновича, действующего на основании доверенности от 09.01.2023 № ФЦ-30, именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Постановления Администрации города Омска от 21 июня 2023 № 571-п.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников (Нанимателей) помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

## 2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме (далее - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме) по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Чкалова, д. 8, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта общедомового имущества Многоквартирного дома регулируются в соответствии с действующим законодательством.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора: в Приложении №1

2.5. Информация в соответствии со стандартом раскрытия информации размещена на:  
- официальном сайте в сети Интернет, определенном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти: <https://dom.gosuslugi.ru/>;

- сайте управляющей организации ukprofalyans-servis@mail.ru.

2.6. Собственник при заключении настоящего Договора, в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 27.07.2016 № 152-ФЗ «О персональных данных», дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку (в том числе в автоматизированном режиме, а также с использованием публичной сети передачи данных (сети Интернет) своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе предоставление специализированным организациям для осуществления услуг по начислению обязательных платежей, оформлению платежных документов и направлению их Собственникам (Нанимателям), приему платы за услуги по настоящему Договору и иных услуг

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) теплоснабжение (отопление);
- е) обращение с твердыми коммунальными отходами.

3.1.3.1. Заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами от своего имени. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.3.2. Внести необходимые изменения в договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в случае принятия общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома решения о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами от своего имени.

3.1.4. Предоставлять иные услуги, не указанные в приложении № 3, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме на возмездной основе.

3.1.5. Информировать собственников (Нанимателей) помещений о заключении указанных в пп. 3.1.3.1 и 3.1.4. договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Принимать от Собственника (Нанимателя) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание жилого помещения, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя жилого помещения на основании заключенного с ним указанного договора.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (Нанимателя) либо иных лиц, проживающих в помещениях, принадлежащих Собственнику (Нанимателю) помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, подлежащие экстренному устранению, - в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника (Нанимателя), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.10. Информировать Собственника (Нанимателя) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.11. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (Нанимателя) помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.13. Информировать в письменной форме Собственника (Нанимателя) об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

3.1.14. Представлять Собственникам (Нанимателям) платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

3.1.15. Обеспечить Собственника (Нанимателя) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.16. Обеспечить по требованию Собственника (Нанимателя) и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника (Нанимателя) или несущих с Собственником (Нанимателем) солидарную ответственность за выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.17. Осуществлять проверки наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.

3.1.18. Согласовать с Собственником (Нанимателем) время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ на расположенных общедомовых инженерных сетях и оборудовании внутри помещения, принадлежащего Собственнику (Нанимателю).

3.1.19. Направлять Собственнику (Нанимателю) при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.20. По требованию Собственника (нанимателей и арендаторов) производить сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и

коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.21. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.22. Предоставлять иную информацию, определенную действующим жилищным законодательством, по запросам Собственника (Нанимателя) в письменном или электронном видах.

3.1.23. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (Нанимателя), передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям, без согласия Собственника (Нанимателя) помещения или наличия иного законного основания.

3.1.24. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на цели, определяемые общим собранием собственников.

3.1.25. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы в течении трех дней с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.26. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником (Нанимателем), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по факту в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.3. Требовать от Собственника (Нанимателя) своевременного внесения платы по настоящему Договору. Начислять лицам, несвоевременно и (или) не полностью внесшим плату за жилое помещение и коммунальные услуги, пени в размере и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать задолженность по платежам и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой. Приостанавливать и (или) ограничивать предоставление коммунальных услуг по Договору в случае просрочки Собственником (Нанимателем) оплаты в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в Многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации. "

3.2.4. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.5. На основании решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, передавать во временное возмездное пользование общее имущество Многоквартирного дома, в том числе для размещения рекламных конструкций, антенн и иного оборудования; заключать договоры на размещение и эксплуатацию указанного оборудования с обязательным направлением полученных доходов на улучшение состояния общего имущества Многоквартирного дома; контролировать в интересах Собственников (Нанимателей) законность его размещения.

3.2.6. За отдельную плату Управляющая организация может предоставлять Собственнику (Нанимателю), по его заявке, с оплатой по договорным ценам, согласно прейскуранта Управляющей организации, другие услуги, не относящиеся к обязанностям Управляющей организации по настоящему Договору.

3.3. Собственник (Наниматель) обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. Представить документы, удостоверяющие личность, правоустанавливающие документы на жилое помещение для открытия лицевого счета в Управляющую организацию по адресу: г.Омск, ул. 9-я Линия, д. 195.

3.3.3. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника (Нанимателя) при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника (Нанимателя), и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации не позднее пяти рабочих дней сведения, не относящиеся к Собственнику (Нанимателю):

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в нежилом(-ых) помещении(-ях) потребляющих устройств водо-, электроснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых Собственником (Нанимателем), использовать общедомовые или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

3.3.7. Обеспечить сохранность пломб на общедомовых или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.

3.3.8. В заранее согласованное время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний индивидуальных приборов учета.

3.3.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.10. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.11. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами.

3.4. Собственник (Наниматель) имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с п. 4.3.4 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.24 настоящего Договора.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.7. На общем собрании собственников помещений многоквартирного дома принять решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами от своего имени.

## 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у Собственника (Нанимателя) с момента возникновения права собственности (пользования) на данное помещение.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника (Нанимателя) помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодную воду, горячую воду, тепловую энергию, электрическую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение твердых коммунальных отходов.

4.3. Плата за содержание жилого помещения.

4.3.1. Собственник (Наниматель) несет бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, затратам коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения.

4.3.2. Плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства с учетом предложений Управляющей организации согласно приложению № 3 к настоящему Договору. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об определении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).

4.3.3. Плата за содержание жилого помещения для Нанимателей устанавливается в размере, равном размеру, определенном на общем собрании Собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме (приложение № 3).

4.3.4. Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме определяется ДОПОЛНИТЕЛЬНО в соответствии с действующим законодательством.

4.3.5. Изменение размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Плата за коммунальные услуги.

4.4.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется:

- исходя из показаний приборов учета и рассчитывается Управляющей организацией, как произведение тарифов, утвержденных в установленном в соответствии с действующим законодательством порядке, на объем потребленных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета;

- при отсутствии приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов на коммунальные услуги, утверждаемых уполномоченным органом государственной власти в следующем порядке для различных категорий плательщиков в соответствии с постановлением правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (с внес. изм.).

4.4.2. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае оказания их с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов порядке предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (с внес. изм.).

4.4.3. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственни-

ков (Нанимателей) помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги в ином размере.

4.4.4. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в Доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающими организациями. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

4.5. Порядок внесения платы за содержание помещения и коммунальные услуги.

4.5.1. Собственник (Наниматель) плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносит Управляющей организации ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией.

4.6. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется в соответствии и на основании документов, определенных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложении № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.8. Собственник или его наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.9. Собственник (Наниматель) 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.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.11. Собственник (Наниматель) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.12. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника.

4.12.1. Решение (п. 4.12) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов.

4.12.2. Решение (п. 4.12) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.13. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника (Нанимателя) перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

## 5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

Управляющая организация несет ответственность за выполнения взятых на себя обязательств в пределах, установленных Актом по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками (Нанимателями) помещений многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана произвести в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах перерасчет Собственнику размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения от оплаты такой услуги.

Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника (Нанимателя). К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов управляющей организации или действия (бездействия) Управляющей организации, включая отсутствие у последней необходимых денежных средств.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Собственник (Наниматель) обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. Собственник (Наниматель) несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги.

## 6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.2. Обязательства сторон по настоящему договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

6.3. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о ликвидации юридического лица;

- по инициативе Собственников помещений, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений многоквартирного дома принято решение о выборе или изменении способа управления, о чем Управляющая организация должна быть извещена путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- по соглашению Сторон;

- в судебном порядке;

- по обстоятельствам непреодолимой силы.

6.3.1. Договор прекращает свое действие для конкретного Собственника в случаях:

- в случае смерти Собственника - со дня смерти;

- прекращения у данного Собственника (Нанимателя) права собственности (пользования) на помещение в Многоквартирном доме и предоставления Управляющей организации подтверждающих документов.

6.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником (Нанимателем).

6.5. Расторжение Договора не является для Собственника (Нанимателя) основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.6. В случае переплаты Собственником (Нанимателем) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника

о сумме переплаты. Получить от Собственника (Нанимателя) распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

6.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

## 7. Форс-мажор

7.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключен на 3 года и действует с «01» июля 2023 года по «31» июня 2026 года.

8.2. Договор пролонгируется на 1 (один) год, если:

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

## 9. Особые условия

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 11 листах и содержит 3 приложения.

Приложения:

1) Приложение № 1 – Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме - 3 л.;

2) Приложение № 2 – Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками (Нанимателями) помещений многоквартирного дома- 1 л.;

3) Приложение № 3 - Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме -14 л.

## 10. Реквизиты Сторон

### Собственник

Министерство обороны Российской Федерации  
в лице начальника территориального отдела  
«Омский» филиала «Центральный»  
ФГАУ «Росжилкомплекс» Борисенко И.К.,  
действующего на основании доверенности  
от 09.01.2023 № ФЦ-30



### Управляющая организация

ООО УК «ПрофАльянс-Сервис»  
Адрес: г.Омск, ул. 9-я Линия, д. 195, пм. 1П  
Телефон: 8 (3812) 27-68-28  
ИНН/КПП 5506168688/550601001  
Расчетный счет 40702810345000009656  
ПАО Сбербанк отделение № 8634  
БИК 045209673  
к/сч 30101810900000000673



**АКТ**  
**о состоянии общего имущества собственников помещений**  
**в многоквартирном доме**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома: Омская область, г. Омск, ул. Чкалова, д. 8
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) 55: 36: 000000:0000:52:401:002:000015270
3. Серия, тип постройки: общежитие
4. Год постройки: 1974г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета 51% (по состоянию на 2010г.)
6. Степень фактического износа
7. Год последнего капитального ремонта
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу:
9. Количество этажей: 4
10. Наличие подвала: нет
11. Наличие цокольного этажа:
12. Наличие мансарды:
13. Наличие мезонина:
14. Количество квартир: 54
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества:
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания:
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания):
18. Строительный объем: 17920 куб. м.
19. Площадь: 3882,3 кв.м.
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: кв. м.
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 3012,5 кв. м
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): кв.м.
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 571,6 кв.м.
20. Количество лестниц: шт. 2
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 104,4 кв.м.
22. Уборочная площадь общих коридоров: кв.м.
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): кв.м.
24. Площадь земельных участков, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома: 772,0 кв.м.
25. Кадастровый номер земельных участков (при его наличии)

**II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент		По результатам проведения сезонных осмотров.
2. Наружные и внутренние капитальные стены		По результатам проведения сезонных осмотров.
3. Перегородки		По результатам проведения сезонных осмотров.
4. Перекрытия чердачные		По результатам проведения сезонных осмотров.

междуэтажные		По результатам проведения сезонных осмотров.
подвальные		По результатам проведения сезонных осмотров.
(другое)		По результатам проведения сезонных осмотров.
5. Крыша (1.473,0)		По результатам проведения сезонных осмотров.
6. Полы		По результатам проведения сезонных осмотров.
7. Проемы		
окна		По результатам проведения сезонных осмотров.
двери		По результатам проведения сезонных осмотров.
(другое)		По результатам проведения сезонных осмотров.
8. Отделка		
внутренняя		По результатам проведения сезонных осмотров.
наружная		По результатам проведения сезонных осмотров.
полы		По результатам проведения сезонных осмотров.
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные		По результатам проведения сезонных осмотров.
электроплиты		По результатам проведения сезонных осмотров.
телефонные сети и оборудование		По результатам проведения сезонных осмотров.
сети проводного радиовещания		По результатам проведения сезонных осмотров.
сигнализация		По результатам проведения сезонных осмотров.
мусоропровод		
лифт		
вентиляция		По результатам проведения сезонных осмотров.
(другое)		По результатам проведения сезонных осмотров.
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение		По результатам проведения сезонных осмотров.
холодное водоснабжение		По результатам проведения сезонных осмотров.
горячее водоснабжение		По результатам проведения сезонных осмотров.
водоотведение		По результатам проведения сезонных осмотров.
газоснабжение		По результатам проведения сезонных осмотров.
отопление (от внешних котельных)		По результатам проведения сезонных осмотров.

отопление (от домовой котельной) печи калориферы		
АГВ		
общедомовые приборы учета: тепла воды электроэнергии		По результатам проведения сезонных осмотров.
11. Крыльца		По результатам проведения сезонных осмотров.

**Собственник**

Министерство обороны Российской Федерации  
в лице начальника территориального отдела  
«Омский» филиала «Центральный»  
ФГАУ «Росжилкомплекс» Борисенко И.К.,  
действующего на основании доверенности  
от 09.01.2023 № ФЦ-30

(подпись)



**Управляющая организация**

ООО УК «ПроФальянс-Сервис»  
Адрес: г.Омск, ул. 9-я Линия, д. 195, пом.1П  
Телефон: 8 (3812) 27-68-28  
ИНН/КПП 5506168688/550601001  
Расчетный счет 40702810345000009656  
ПАО Сбербанк отделение № 8634  
БИК 045209673  
к/сч 30101810900000000673

Руководитель

Е.Л. Кивенко



**Акт**  
**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств**  
**и оборудования между Управляющей организацией и собственниками (Нанимателями)**  
**помещений многоквартирного дома**

Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникации, находящиеся внутри каждого помещения, границы которой определяются следующим образом:

Границы ответственности Управляющей организации	Границы ответственности собственников
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.	1. Ответвления стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирного электросчетчика), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные сети, устройства и приборы, после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирный счетчик.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка
4. Стояки системы отопления, ответвления от стояков, до и после запорно-регулирующей арматуры, запорно-регулирующая арматура, общедомовой прибор учета, приборы отопления, при отсутствии отключающего устройства.	
5. По строительным конструкциям: 5.1. крыши, козырьки над входами в подъезды; 5.2. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонные и иные ограждающие несущие конструкции); 5.3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).	5. По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение, квартиру.

Если общедомовые инженерные коммуникации и оборудование находятся в помещении пользователей помещений, наниматели обязуются:

- обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей жилыми помещениями, не допускать их повреждения;
- своевременно информировать Управляющую организацию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей;
- обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию;
- не производить переоборудования систем отопления без согласования с Управляющей организацией.

**Собственник**

Министерство обороны Российской Федерации в лице начальника ТО «Омский» филиала «Центральный» ФГАУ «Росжилкомплекс» Борисенко И.К., действующего на основании доверенности от 09.01.2023 № ФЦ-30

**Управляющая организация**

ООО УК «ПрофАльянс-Сервис»  
Адрес: г.Омск, ул. 9-я Линия, д. 195, пом. 1П  
Телефон: 8 (3812) 27-68-28  
ИНН/КПП 5506168688/550601001  
Расчетный счет 40702810345000009656  
ПАО Сбербанк отделение № 8634  
БИК 045209673  
к/сч 30101810900000000673

Е.И. Кивенко

