ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Оренбург «10» декабря 2017 года

ООО "УО ЖФ "Сияние", именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Примаковой Татьяны Анатольевны, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственником(ами) квартир(ы), нежилого(ых) помещения(й), комнат(ы) в коммунальной квартире (далее – Помещения) многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Оренбург, пос. Кушкуль, ул. Просвещения, д. 19/1** (далее – Многоквартирный дом, МКД), на основании свидетельства о регистрации права собственности, с другой стороны, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

Настоящий Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **№ 19/1 по ул. Просвещения в пос. Кушкуль в г. Оренбурге**, проведенного в очной форме от "10" декабря 2017 года № 1, в целях обеспечения управления многоквартирным домом, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в указанном доме.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация обязуется обеспечивать управление Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: **город Оренбург, поселок Кушкуль, ул. Просвещения, дом 19/1**, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность, а Собственник обязуется вносить плату в порядке и сумме, установленными Договором и решением общего собрания собственников помещений, а также исполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

2.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом о защите прав потребителей, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта Многоквартирного дома, а также Договором.

3.Общее имущество многоквартирного дома

3.1. Состав общего имущества Многоквартирного дома определен в соответствии с действующим законодательством, и указан в Приложении № 1 к настоящему договору. Состав общего имущества в Многоквартирном доме может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в Многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- по системе холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Первый вентиль (запорная арматура) в системе ХВС является личным имуществом Собственника.

- по системам газоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Первый вентиль (запорная арматура) в системе газоснабжения - является общедомовым имуществом.

- квартирные приборы учета являются собственностью Собственника и ответственность за их состояние несет собственник жилого помещения;

- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – на входящих (питающих) клеммах к пакетному переключателю. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу и ответственность за его сохранность несет Собственник.

Граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом и сетями ресурсоснабжающих организаций определяется для ХВС, водоотведения по внешней стороне стены многоквартирного дома, для энергоснабжения по контактным соединениям ВРУ жилого дома. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

4. Перечень услуг и работ

4.1. Управляющая организация осуществляет выполнение работ и оказание услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно "Минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме", утвержденному Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (далее - Перечень) и Приложению № 2 к настоящему Договору.

4.2. Объем работ по текущему ремонту общего имущества, а также размер финансирования работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждается с учетом предложений Управляющей организации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Перечнем работ и услуг, собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

4.4. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома указан в Постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 и в Приложении № 2 к настоящему договору.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Управляющая организация обязана:

5.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства.

5.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем в необходимом объеме, безопасными для жизни, здоровья потребителей и не причиняющими вреда их имуществу способами.

5.1.3. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц обслуживать МКД. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов (осуществлять оказание коммунальных услуг), договоры на приобретение коммунальных ресурсов на содержание общего имущества МКД, на обслуживание и текущий ремонт общего имущества. Осуществлять контроль, за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных и иных услуг.

В случае принятия собственниками на общем собрании решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, соответственно договора холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее - прямые договоры с РСО), управляющая организация не заключает с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов и не осуществляет оказание коммунальных услуг.

5.1.4. Представлять интересы Собственников и защищать их права в отношениях с третьими лицами при предоставлении жилищно-коммунальных услуг и иных услуг, эксплуатации МКД и пользовании общим имуществом.

5.1.5. Вести лицевые счета Собственников. Обеспечить начисление и прием от Собственника платы за содержание жилого помещения в соответствии со ст. 154 ЖК РФ, а также платы за коммунальные услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам. Управляющая организация не обеспечивает начисление и прием от Собственника платы за коммунальные услуги при условии, что Собственники перешли на прямые договоры с РСО.

5.1.6. Подготавливать предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме с учетом актов весенних и осенних осмотров для их рассмотрения общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.1.7. Информировать Собственников Помещений о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

5.1.8. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, предусмотренные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 .

5.1.9. Рассматривать обращения Собственников помещений по вопросам, связанным с исполнением Договора, включая вопросы содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг.

5.1.10. Принимать соответствующие меры по взысканию задолженности, образующейся при несвоевременном внесении платежей за предоставленные услуги согласно действующему законодательству.

5.1.11. В случае предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, по вине Управляющей организации, последняя должна произвести перерасчет платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

В случае перехода Собственниками на прямые договоры с РСО Управляющая организация не осуществляет перерасчет платы за коммунальные услуги.

5.1.12. Информировать в письменной форме об изменении размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги в ином размере. Обязанность по информированию собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги исполняется Управляющей организацией в случае, если Собственники не перешли на прямые договоры с РСО.

5.1.13. Предоставлять Собственнику платежный документ (платежные документы) не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.1.14. Ежегодно предоставлять Собственникам отчеты о выполнении Договора управления МКД за предыдущий год в течение второго квартала календарного года, следующего за отчетным, путем размещения на Интернет-сайтах, установленных законодательством РФ, а также по письменному запросу Собственников на бумажном носителе.

5.1.15. Информировать Собственников через Совет Многоквартирного дома и/или иным способами, в том числе путем размещения информации о необходимости проведения текущего или капитального ремонта.

5.1.16. Самостоятельно использовать в интересах собственников общее имущество Собственников МКД. При необходимости заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, направлять на содержание общего имущества Многоквартирного дома.

5.1.17. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы (если Управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг), нормативах потребления коммунальных услуг (нормативах накопления твердых коммунальных отходов) в соответствии со

стандартами раскрытия информации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами».

5.1.18. Осуществлять подготовку многоквартирного дома, переданного в управление, к сезонной эксплуатации не позднее " 01" мая - весна и "01 " октября - осень.

5.1.19. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников помещений в МКД, оперативно устранять аварии, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

5.1.20. Обеспечивать пользователей помещений в МКД информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем размещения объявлений в общедоступных местах.

5.1.21. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

5.1.22. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Оренбургской области, Администрации г. Оренбурга и Договором.

5.2. Управляющая организация вправе:

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

5.2.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц обслуживать МКД. Привлекать подрядные организации для выполнения работ и оказания услуг. Совершать сделки с третьими лицами в целях исполнения Договора.

5.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала в количестве, достаточном для исполнения принятых по Договору обязательств.

5.2.4. Один раз в год производить индексацию размера платы "за содержание жилого помещения" согласно уровню инфляции в Российской Федерации за предыдущий календарный год в соответствии с официальными данными Федеральной службы государственной статистики (Росстата) и Центрального банка Российской Федерации. Изменение размера платы "за содержание жилого помещения" в таком порядке не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников по данному вопросу.

Данное право реализуется Управляющей организацией при условии, что общим собранием собственников не была утверждена плата "за содержание жилого помещения" в большем размере по сравнению с предыдущим годом.

5.2.5. Требовать внесения платы за содержание жилого помещения, платы за коммунальный ресурс на содержание общедомового имущества (КР на СОИ), платы за коммунальные услуги, если Собственники не перешли на прямые договоры с РСО, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней).

5.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

5.2.7. В заранее согласованное с Собственниками время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

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

5.2.9. Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством в отношении собственников - должников жилищно-коммунальных услуг.

5.2.10. При взыскании задолженности за жилищно-коммунальные услуги уведомлять собственника по месту регистрации жилого/нежилого помещения, в отношении которого образовалась задолженность.

5.2.11. Требовать от Собственника (нанимателя) полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе при невыполнении обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

5.2.12. Обрабатывать персональные данные Собственника помещения, в том числе путем предоставления третьим лицам, для целей начисления и приема платежей за жилищно-коммунальные услуги, взыскания задолженности по жилищно-коммунальным платежам.

5.3. Собственник обязан:

5.3.1. Использовать помещение и общее имущество МКД и поддерживать их в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества Собственников помещений в МКД и придомовой территории.

5.3.2. Вносить плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в случае оказания данных коммунальных услуг Управляющей организацией) на указанный в платежном документе (квитанции, счете) счет ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен решением общего собрания Собственников.

5.3.3. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведённые для этого места, не засорять канализацию.

5.3.4. Соблюдать следующие требования:

- не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

- не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать приборы учета и не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

- не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации;

- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, устройство теплых полов);

- не демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

- не допускать несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном законом порядке;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять сторонними предметами, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

- информировать управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения;

- не использовать контейнеры для ТКО под строительный мусор, крупногабаритный мусор, не сливать в контейнеры жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

- не совершать действий, повлекших нарушение тишины и покоя граждан, находящихся в многоквартирных жилых домах:

а) в будние дни с 23.00 до 07.00 часов следующего дня;

б) в выходные (суббота, воскресенье) и нерабочие праздничные дни - с 23.00 до 09.00 часов следующего дня;

в) запрещается производить работы, сопряженные с шумом, в выходной день - воскресенье и в праздничный (нерабочий) день, если следующий за ним день является рабочим;

г) запрещается производить работы, сопряженные с шумом, ранее 09.00 часов и заканчивать их позднее 21.00 часа во все рабочие дни, а также в выходной день - субботу и в праздничный (нерабочий) день, если следующий за ним день не является рабочим.

5.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета и т.п.);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;

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

5.3.6. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 6 настоящего Договора.

5.3.7. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, указанном в пункте 85 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правил), но не чаще 1 раза в 3 месяца.

5.3.8. Допускать представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного надзора (муниципального жилищного контроля) в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости.

5.3.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных нагревательных приборов.

5.3.10. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб, о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

5.3.11. Обеспечить при содержании домашних животных самостоятельно или за счет собственных средств чистоту и порядок в местах общего пользования и на придомовой территории.

5.3.12. Осуществлять сброс снега (наледи, сосулек) с козырьков над балконами и лоджиями, не предусмотренных конструкцией многоквартирного дома, а также с балконов, лоджий, балконных перил, оконных (балконных, на лоджиях) карнизов.

5.3.13. Ознакомить лиц, использующих на законных основаниях жилое помещение, с условиями настоящего договора.

5.3.14. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Оренбурга в порядке, определяемым Правительством РФ.

5.3.15. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником своих обязательств по настоящему договору, указанные работы проводятся за счет Собственника.

5.4. Собственник вправе:

5.4.1. Пользоваться общим имуществом в Многоквартирном доме.

5.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

5.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за жилищные услуги (коммунальные услуги, если Собственники не перешли на прямые договоры с РСО), наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за жилищные услуги (коммунальные услуги), наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией потребителю неустоек (штрафов, пеней).

5.4.4. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

5.4.5. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

5.4.6. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.

5.4.7. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления по вине Управляющей организации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.4.8. Осуществлять контроль за 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.

5.4.9. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ, путем непосредственного участия в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома: очной, заочной, очно - заочной формах или в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет, либо через представителя, а также через Совет Дома, председателя Совета Дома.

5.4.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, применительно к условиям настоящего Договора.

6. Цена Договора

Размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги

6.1. Размер платы за содержание жилого помещения, а также коммунальные услуги содержит:

- 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, и в том числе плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (КР на СОИ): плату за холодную воду, электрическую энергию, за отведение сточных вод;
- плату за коммунальные услуги, если собственники не перешли на прямые договоры с РСО.

6.2. Размер платы за содержание жилого помещения на 1 кв. м. должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству работ и услуг, принят на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и одинаков для всех собственников многоквартирного дома.

Управляющая организация вправе один раз в год производить индексацию размера платы "за содержание жилого помещения" согласно уровню инфляции в Российской Федерации за предыдущий календарный год в соответствии с официальными данными Федеральной службы государственной статистики (Росстата) и Центрального банка Российской Федерации. Изменение размера платы "за содержание жилого помещения" в таком порядке не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников по данному вопросу.

Данное право реализуется Управляющей организацией при условии, что общим собранием собственников не была утверждена плата "за содержание жилого помещения" в большем размере по сравнению с предыдущим годом.

6.3. Если иное не установлено общим собранием собственников, размер платы собственников за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в

порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

6.4. При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер платы собственников за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органом государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

6.5. Изменение размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в случае оказания данных услуг Управляющей организацией) при выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.6. Плата за содержание жилого помещения, а также коммунальные услуги (в случае оказания данных услуг Управляющей организацией) вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.7. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещение.

6.8. Изменение формы собственности на помещение, основания пользования помещением не является основанием изменения размера платы за жилищно-коммунальные услуги.

6.9. Дополнительные услуги, оказываемые Управляющей организацией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору управления и порядок фиксации факта нарушения условий Договора

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации осуществляется Собственником(ами) помещения, доверенными лицами, председателем совета Многоквартирного дома в соответствие с ЖК РФ.

7.2. Совет Многоквартирного дома, в том числе и его Председатель либо лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений, вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего договора посредством участия:

- в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в Многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния несущих и ненесущих конструкций и инженерного оборудования многоквартирного дома;
- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ;
- в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

В случае обнаружения недостатков в выполненных работах, оказанных услугах Сторонами письменно оформляются акты с обязательным участием Управляющей организации, Собственников, их уполномоченных лиц, иных лиц с перечнем необходимых доработок и сроками их выполнения.

7.3. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

8. Ответственность Сторон

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

8.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу

Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за оказание всех услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг (если Собственники не перешли на прямые договоры с РСО) в зависимости от уровня благоустройства данного дома в рамках определенных границ эксплуатационной ответственности, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

8.4. Управляющая организация не несет ответственности за выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме за период, в который выполнение данных работ производилось другими эксплуатирующими и управляющими организациями за исключением случаев универсального правопреемства.

8.5. Материальная ответственность Управляющей организации за содержание и текущий ремонт общего имущества дома не может превышать размер денежных средств, которые в соответствии с перечнем работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию предполагается собрать и использовать на данный Многоквартирный дом за исключением случаев причинения ущерба, по которому применяются нормы Гражданского законодательства РФ.

8.6. Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

а) невнесение или несвоевременное внесение платы за жилищно-коммунальные услуги;

б) вред, причиненный имуществу Управляющей организации, или вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу иных Собственников, вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования, инженерных систем и общего имущества.

8.7. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилищные (коммунальные) услуги, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8.8. Стороны Договора пришли к соглашению о том, что в случае взыскания Управляющей организацией задолженности по оплате Собственником/нанимателем платежей за жилищные (коммунальные) услуги подсудность рассмотрения указанных споров определяется по месту нахождения жилого/нежилого помещения, в отношении которого возникла задолженность.

9. Расторжение Договора.
Порядок внесения изменений в условия Договора

9.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 450 - 453 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена путем получения копии протокола решения общего собрания Собственников;

- принятия Общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора в случае невыполнения Управляющей организацией условий настоящего Договора.

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

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме и подписанными Сторонами настоящего договора.

10. Порядок разрешения споров

10.1. 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.

11. Срок действия Договора

11.1 Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и вступает в действие **с 01 января 2018 года**.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности.

Приложение № 2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 3. Размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные ресурсы в части содержания общедомового имущества (КР на СОИ).

Приложение № 4 Список помещений.

12. Юридические адреса, банковские реквизиты Сторон

ООО "УО ЖФ "Сияние"

Юридический адрес: 460532, Оренбургская область, Оренбургский район, село им. 9 Января, ул. Центральная, д. 20

Фактический адрес: 460060 г. Оренбург, Салмышская, д. 44/2

Банковские реквизиты:

БИК 042202803 ИНН 5638072164 КПП 563801001 ОГРН 1175658018744

р/с40702810503000049710 Приволжский филиал ПАО "Промсвязьбанк" г. Нижний Новгород

к/с 30101810700000000803

тел/факс: 400461,400471,407795

Директор Т.А. Примакова

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация жилищным фондом «Сияние» ОГРН 1175658018744 ИНН 5638072164 Россия г. Оренбург МП

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом
от «10» декабря 2017 г.

СОСТАВ
общего имущества и граница эксплуатационной ответственности

1. В состав общего имущества входит:

а) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в Многоквартирном доме оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие и несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции Многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;

е) земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного Многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается 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, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

4. Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены Многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего

коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Многоквартирный дом.

6. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Управляющая организация

Директор _____ /Т.А. Примакова/

МП

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Управляющая организация жилищным фондом «Синяя» ОГРН 1175658016744 ИНН 5638072164 Россия г. Оренбург

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом
от «10» декабря 2017 г.

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

I. Содержание помещений общего пользования

1. Влажное подметание лестничных клеток и лестниц	6 раз в неделю
2. Мойка и влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных узлов, почтовых ящиков	1 раз в месяц
3. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках	2 раза в год
4. Мытье пола лестничных клеток и лестниц	2 раз в месяц

II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома

5. Подметание земельного участка в летний период	6 раз в неделю
6. Уборка мусора с газона, очистка урн	6 раз в неделю
7. Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов	6 раз в неделю
8. Сдвижка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости, но не менее 3 раз в сутки. Начало работ не позднее 1 часа после начала снегопада

III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации

9. Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в 3 года
10. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования, ремонт и укрепление входных дверей, ремонт просевшей отмостки	По мере необходимости в течение года
11. Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация и консервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация и расконсервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок	1 раз в год

IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт

12. Сезонные осмотры в отношении всего общего имущества	2 раза в год
13. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах инженерно-технического обеспечения и оборудования	Проверка исправности канализационных вытяжек - 3 раза в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - 3 раза в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования

	(насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов - 1 раз в год, восстановление цепей заземления по результатам проверки.
14. Аварийное обслуживание	Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения.
15. Проверки на наличие вредителей (грызунов); дератизация	12 раз в год; 4 раза в год, по мере необходимости - чаще
16. Проверки на наличие членистоногих; дезинсекция	12 раз в год; 2 раза в год, по мере необходимости - чаще
17. Текущий ремонт	1 раз в 3-5 лет

Управляющая организация

Директор _____ /Т.А. Примакова/

МП

Приложение № 3

к договору управления многоквартирным домом
от « 10» декабря 2017 г.

РАЗМЕР ПЛАТЫ

за содержание жилого помещения и коммунальные ресурсы в части содержания общего имущества (оплата КР на СОИ)

	Наименование	Ед. изм.	Размер платы (руб.)
	Многоквартирные жилые дома, имеющие не все виды благоустройства, в том числе коммунальные ресурсы, потребляемые для содержания общего имущества МКД	1 кв. м общей площади	Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается согласно решению общего собрания собственников
	Размер платы по водоснабжению при отсутствии приборов учета *	С одного человека	В соответствии с решением уполномоченного органа
	Размер платы по водоотведению при отсутствии приборов учета *	С одного человека	В соответствии с решением уполномоченного органа

* для граждан, проживающих в многоквартирных домах, оборудованных индивидуальными приборами учета, начисления производятся согласно показаний прибора учета.

Управляющая организация

Директор _____ /Т.А. Примакова/

МП

Приложение 4
к договору управления многоквартирным домом
от « 10» декабря 2017 г.

Список
помещений по ул. Просвещения, дом № 19/1, пос. Кушкуль, г. Оренбурга

№ помещения	Ф.И.О. собственника	Площадь помещения	Подпись

Управляющая организация
Директор

/Т.А. Примакова/

М.П.

Прошито и пронумеровано
8 (восемь) страниц.

директор _____ Т.А.Пермякова