

## ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Оренбург

«26» марта 2018 года

ООО "УО ЖФ "Звездный городок", именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Примаковой Татьяны Анатольевны, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственник(ами) квартир(ы), нежилого(ых) помещения(й), комнат(ы) в коммунальной квартире многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Транспортная, д.12/1 (далее – Многоквартирный дом, МКД), на основании (свидетельство(а) о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора приватизации жилого помещения, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, договора социального найма, документы, подтверждающие полную выплату псового взноса в жилищный, жилищно-строительный, или жилищный накопительный кооператив, другие документы, подтверждающие право собственности)(далее – Помещения) 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 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 12/1 по ул. Транспортная, г. Оренбурга, проведенного в очно-заочной форме от "26" марта 2018 года № 1, в целях обеспечения управления многоквартирным домом надлежащего содержания и ремонта общего имущества в указанном доме, а так же обеспечения жителей дома коммунальными услугами.

### 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, ул. Транспортная, дом 12/1 обеспечивать предоставление в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется вносить плату в порядке и сумме, установленной договором и решением общего собрания собственников помещений, а так же 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, предоставления коммунальных услуг, 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);

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Первый вентиль является личным имуществом Собственника. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках или их ответвлениях с прибором отопления. Прибор отопления и граница – сварной шов, 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, ГВС, отопления, водоотведения по внешней стороне стены многоквартирного дома, для энергоснабжения по контактными соединениях ВРУ жилого дома.

### **4. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ**

4.1. Перечень работ и услуг по управлению содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, утверждается с учетом предложений управляющей организации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

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

4.3. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома, а так же коммунальных услуг указан в Приложении №2 к настоящему договору.

### **5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН**

#### **5.1. Управляющая организация обязана:**

5.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства.

5.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а так же предоставлять коммунальные услуги 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 договора на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль, за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных и иных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

5.1.4. Представлять интересы собственников многоквартирного дома в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

5.1.5. Обеспечить начисление и прием от Собственника платы за содержание жилого помещения в соответствии со ст. 154 ЖК РФ, а также плату за жилищно-коммунальные услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

5.1.6. Подготавливать предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе разрабатывать с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, перечень работ, услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее - Перечень работ и услуг) и представлять его Собственникам помещений в Многоквартирном доме для утверждения с учетом актов весенних и осенних осмотров.

5.1.7. Информировать Собственников жилых 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, а также осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости). Вести и хранить иную документацию, связанную с исполнением Договора.

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

5.1.10. Вести лицевые счета Собственника, производить начисления платежей по всем видам услуг, оказываемых Управляющей организацией.

5.1.11. Принимать соответствующие меры по взысканию задолженности, образующейся при несвоевременном внесении платежей за предоставленные услуги согласно действующего законодательства.

5.1.12. 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.

5.1.13. Информировать в письменной форме об изменении размера платы за содержание 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.

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

5.1.15. 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, а также по письменному запросу Собственников на бумажном носителе.

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

5.1.17. Самостоятельно использовать в интересах собственников нежилые, подвальные, проходные и иные места общего пользования. При необходимости заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, направлять на содержание общего имущества многоквартирного дома.

5.1.18. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, 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 ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, 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».

5.1.19. 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 и Договором.

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

5.1.21. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников МКД и коммунальные услуги в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

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

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

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

## **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 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. Требовать внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней).

5.2.5. Требовать допуска в занимаемое Собственниками (членами семьи Собственников, нанимателями) жилое (нежилое) помещение работников и (или) представителей Управляющей организации (в т.ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, для ликвидации аварий – в любое время.

5.2.6. 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.

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

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

5.2.9. При взыскании задолженности за жилищно - коммунальные услуги уведомлять собственника по месту регистрации собственности.

5.2.10. 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).

5.2.11. Представлять интересы собственников и защищать их права в отношениях с третьими лицами при предоставлении жилищно-коммунальных услуг и иных услуг, эксплуатации дома и пользовании общим имуществом в жилищном фонде.

5.2.12. Без доверенности вести административные и гражданские дела в судебных, административных учреждениях, арбитражном суде, третейском суде, профсоюзных органах, с судебными приставами с правом совершения всех процессуальных действий, не исключая права полного или частичного отказа от исковых требований, признание иска, изменения предмета иска, заключения мирового соглашения.

5.2.13. 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 жилое помещение и коммунальные услуги 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 подъездах, подвалах, мансардных этажах, чердаках, на лестничных площадках, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные 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), демонтировать приборы учета и 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 или жилой 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, 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 ТБО: строительным мусором, крупногабаритным мусором, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
  - не совершать действий, повлекших нарушение тишины и покоя граждан, находящихся в многоквартирных жилых домах в ночное время (с 23.00 до 07.00 часов) в соответствии с законодательством.
- 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(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;
  - об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях)

6

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 (собственники 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 4 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 проверен, 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 коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за 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 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: очно - заочной форме 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 ремонт и содержание общего имущества и коммунальные услуги.**

6.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, а так же коммунальные услуги устанавливается в следующем порядке:

- плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя: плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, определяется для каждого Собственника исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве общей собственности собственников таких помещений на общее имущество;

- стоимость коммунальных ресурсов на содержание общего имущества в ценах утвержденных законодательством.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт помещений на 1 кв.м. должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству работ и услуг принят на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, одинаков для всех собственников многоквартирного дома. Если на очередном общем собрание собственников не принято решение об увеличении платы за содержание жилого помещения, плата за содержание жилого помещения остается в ценах утвержденных на последнем общем собрании собственников МКД.

6.3. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение года в сторону увеличения и или уменьшения только по согласованию сторон.

6.4. При условии оказания услуг Управляющей организацией: расчет размера платы за коммунальные услуги производится в порядке, установленном Правилами, утвержденными Правительством РФ.

6.5. Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.6. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

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

6.8. 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 регистрации факта нарушения условий Договора**

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации осуществляется Собственником 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 многоквартирного дома и инженерного оборудования;
- 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 бездействий, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание и ремонт 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 в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

8.4. Управляющая организация не несет ответственности за выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме за период, в который выполнение данных работ производилось другими эксплуатирующими и управляющими организациями за исключением случаев универсального правопреемства (реорганизация юридического лица это изменение правового положения юридического лица, влекущее возникновение отношений правопреемства юридических лиц.)

8.5. Материальная ответственность Управляющей организации за содержание и 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 жилой Многоквартирный дом за исключением случаев причинения ущерба, по которому применяются нормы Гражданского законодательства РФ. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действия или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством.

8.6. В случае не предоставления либо ненадлежащего оказания услуг и (или) невыполнения либо ненадлежащего выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, Собственник помещения вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.



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

а) невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;  
б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для потребителя в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме) или внутридомовых инженерных систем (для потребителя в жилом доме), подлежащий возмещению Собственником по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

### 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 не позже чем за 30 дней со дня 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 дополнительным соглашением в письменной форме и подписанным 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

Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и вступает в действие с «18» мая/59 2018 года.

### Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

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

Приложение № 2. Перечень услуг и работ выполняемый Управляющей организацией.

Приложение № 3 Тарифы на коммунальные услуги.

Приложение № 4 Список помещений.

### 12. Юридические адреса, банковские реквизиты Сторон

ООО "УО ЖФ "Звездный городок"

Юридический адрес: Оренбургская область, Оренбургский район,

село им. 9 Января, ул. Центральная, дом 20, инд. 460551

Фактический адрес: г. Оренбург, ул. Диагностики, 9, 460052

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

**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 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 (квартиры);

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 и горячего 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 и горячей воды, первых запорно-регулирующих 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 отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4. 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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Многоквартирного дома, сетей (кабелей) энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5. Внешней границей сетей электро-, тепло-, 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**



*Г.А. Примакова*  
\_\_\_\_\_  
Г.А. Примакова /

**Приложение № 2**  
к договору на управление, содержание и ремонт  
многоквартирного дома от «26» апреля 2018 г.

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

I. Содержание помещений общего пользования

1. Влажное подметание лестничных клеток и лестниц трех нижних этажей	6 раз в неделю
2. Влажное подметание лестничных клеток и лестниц выше третьего этажа	1 раз в пять дней
2. Подметание полов кабины лифта и влажная уборка	6 раз в неделю
3. Мойка и влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных узлов, почтовых ящиков	1 раз в месяц
4. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках	2 раза в год

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. Уборка мусора на контейнерных площадках	6 раз в неделю
8. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	6 раз в неделю
9. Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости, но не менее 3 раз в сутки. Начало работ не позднее 1 часа после начала снегопада
10. Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно

III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации

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

IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт

15. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	проверка исправности канализационных вытяжек 2 раза в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 2 раза в год. Проверка заземления оболочки электрокабели, замеры сопротивления изоляции проводов 2 раза в год.
16. Аварийное обслуживание	постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения канализации, энергоснабжения
17. Дератизация	12 раз в год
18. Дезинсекция	4 раза в год
19. Текущий ремонт	1 раз в 3-5 лет
20. Управление МКД	постоянно в течение срока действия договора

21. Техническое обслуживание лифта (посредством заключения договора с обслуживающей организацией)	техническое освидетельствование – 1 раз в год; ТО-1 – 1 раз в месяц; ТО-3 – 1 раз в три месяца; ТО-6 – 1 раз в 6 месяцев; ТО-12 – 1 раз в год; периодические осмотры – ежемесячно и ежеквартально; аварийные работы – по заявкам в течение срока действия договора
22. Прочие работы	по мере необходимости

**Управляющая организация**



 / Г.А. Примаева /

**Приложение № 3**  
к договору на управление, содержание и ремонт  
многоквартирного дома от «26» сентября 2018 г.

**РАЗМЕР ПЛАТЫ**

За коммунальные услуги и текущее содержание жилых помещений.

№	Наименование	Ед. изм.	Размер платы (руб)
1	Размер платы за содержание и ремонт помещения для капитальных жилых домов, имеющих все виды благоустройства.	1 кв.м общей площади	Тариф <b>25,81</b> рублей с ОДН
2	Размер платы по водоснабжению при отсутствии приборов учета *	С одного человека	Установлен органом местного самоуправления. В т. ч. НДС
3	Размер платы по водоотведению при отсутствии приборов учета *	С одного человека	Установлен органом местного самоуправления. В т. ч. НДС
4	Отопление жилых помещений *	1 кв.м общей площади	Установлен органом местного самоуправления. в т. ч. НДС
5	Подогрев воды в жилых домах, имеющих все виды благоустройства *	С одного человека	Установлен органом местного самоуправления. в т. ч. НДС

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

**Управляющая организация**



  
Г.А. Примакова /

15

**Приложение 4**  
к договору управления многоквартирным домом  
от «16» мая 2018 г.

Список  
помещений по ул. Транспортная, дом № 12/1, г. Оренбурга

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

**Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ  
№152-ФЗ от 27.07.2006 года « О персональных  
данных».**

**Приложение 4**  
к договору управления многоквартирным домом  
от «26» марта 2018 г.

Список  
помещений по ул. Транспортная, дом № 12/1, г. Оренбурга

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

**Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ  
№152-ФЗ от 27.07.2006 года « О персональных  
данных».**



Приложение 4  
к договору управления многоквартирным домом  
от «26» марта 2018 г.

Список  
помещений по ул. Транспортная, дом № 12/1, г. Оренбурга

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

**Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ  
№152-ФЗ от 27.07.2006 года « О персональных  
данных».**

21  
18

**Приложение 4**  
к договору управления многоквартирным домом  
от «26» марта 2018 г.

Список  
помещений по ул. Транспортная, дом № 12/1, г. Оренбурга

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

**Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ  
№152-ФЗ от 27.07.2006 года « О персональных  
данных».**

25

19

**Собственники помещений  
многоквартирного дома № 12/1 по ул. Транспортная г. Оренбурга**

№ квартиры, нежилого помещения	ФИО собственника паспортные данные	Площадь квартиры, нежилого	Подпись
---	---------------------------------------	----------------------------------	---------

**Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ  
№152-ФЗ от 27.07.2006 года « О персональных  
данных».**

25

20

**Собственники помещений  
многоквартирного дома № 12/1 по ул. Транспортная г. Оренбурга**

№ квартиры, нежилого помещения	ФИО собственника паспортные данные	Площадь квартиры, нежилого помещения	Подпись
---	---------------------------------------	---	---------

**Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ  
№152-ФЗ от 27.07.2006 года « О персональных  
данных».**

**Приложение 4**  
к договору управления многоквартирным домом  
от «26» марта 2018 г.

Список  
помещений по ул. Транспортная, дом № 12/1, г. Оренбурга

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

**Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ  
№152-ФЗ от 27.07.2006 года « О персональных  
данных».**

Приложение 4  
к договору управления многоквартирным домом  
от «26» апреля 2018 г.

Список  
помещений по ул. Транспортная, дом № 12/1, г. Оренбурга

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

**Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ  
№152-ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных  
данных».**

Приложение 4  
к договору управления многоквартирным домом  
от «16» марта 2018 г.

Список  
помещений по ул. Транспортная, дом № 12/1, г. Оренбурга

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

**Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ  
№152-ФЗ от 27.07.2006 года « О персональных  
данных».**

**Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ  
№152-ФЗ от 27.07.2006 года « О персональных  
данных».**



 /Г.А. Примакова /