

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом б/н

г. Оренбург

«01» августа 2021 г.

ООО «УК «Радужная», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Лапшина Никиты Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений МКД №11\2 по ул. Поляничко, являющиеся собственниками помещений общей площадью 7 052,12 кв.м, многоквартирного дома расположенного по адресу г.Оренбург, ул.Поляничко д.11\2, согласно реестру (Приложения №1), являющегося неотъемлемой частью договора управления, являющиеся стороной договора, именуемые в дальнейшем «Собственники», а совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 11\2 по ул.Поляничко г. Оренбурга (Протокол № 2 от «19» августа 2021 г), в целях обеспечения управления многоквартирным домом надлежащего содержания и ремонта общего имущества в указанном доме, а так же обеспечения жителей дома коммунальными услугами.

Собственники, являющиеся одной стороной договора, подписавшие данный договор, указаны в Приложении №1 к данному договору, общее количество голосов собственников, подписавших договор управления, составляет 52,36 % от общего числа голосов собственников помещений в МКД №11\2 по ул.Поляничко

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, обеспечивать предоставление 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 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, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, 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 только в соответствии с действующим законодательством, при этом состав общего имущества в Многоквартирном доме может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.2. Граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом в Многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника определена положениями действующего законодательства.

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, определенных общим собранием собственников, собственники на общем собрании дополнительно определяют необходимый объем работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

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.

5.1.3. Заключать договоры 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. 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, путем размещения в МОП, для утверждения.

5.1.5. Информировать Собственников Помещений о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей, в установленный законом срок.

5.1.6. 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.

5.1.7. Рассматривать обращения Собственника, а также нанимателей жилых Помещений по вопросам, связанным с исполнением Договора, по вопросам содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

5.1.8. Принимать соответствующие меры по взысканию задолженности, образующейся при несвоевременном внесении платежей за предоставленные услуги.

5.1.9. Ежегодно до конца первого квартала текущего года представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за предыдущий год только путем размещения его в установленной информационной системе, а также по письменному требованию собственника, путем направления ему отчета способом, указанным в требовании.

5.1.10. Информировать Собственников через Совет Многоквартирного дома (в случае его избрания) или путем размещения в МОП информации о необходимости проведения текущего или капитального ремонта.

5.1.11. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, направлять на цели указанные в протоколах общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

5.1.12. Предоставлять Собственнику любую информацию по выполнению Договора в установленный законом срок.

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

5.2. Управляющая организация вправе:

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

5.2.2. 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. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.

5.2.9. Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

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).

5.3. Собственник обязан:

5.3.1. Использовать помещение и общее имущество МКД в соответствии с действующими правилами и нормами, 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-фактуре) 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 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), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

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

- 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 осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

- 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 пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, 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).

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.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

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

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных 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 (собственники нежилых помещений).

5.3.6. 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 Правилах, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правил).

5.3.7. 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.

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

5.3.9. 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.

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

5.3.11. 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.

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

5.3.13. Уведомлять Управляющую организацию о проведении Общего собрания Собственников помещений, проводимом по инициативе собственников помещений, в МКД за 20 дней до даты проведения собрания.

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

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

5.4.5. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

5.4.6. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

5.4.7. 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.

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

6. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги. Порядок внесения платы.

6.1. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается решением общего собрания собственников помещений МКД, в соответствии с положениями действующего законодательства. Размер платы представляется на общее собрание только по расчету управляющей организации.

6.2. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД может изменяться по решению общего собрания собственников помещений МКД, а также в иных случаях установленных положением действующего законодательства.

6.3. Размер платы представляется по расчету управляющей организации и утверждается общим собранием. Указанное собрание проводится при наступлении событий, предусмотренных положениями действующего законодательства.

6.4. Расчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе за ОДН производится в порядке, установленном Правилами, утвержденными Правительством РФ и не входит в размер платы, указанный в п.6.1 и п.6.2 настоящего договора.

6.5. Плата за содержание жилого помещения, а также коммунальные услуги, в том числе за ОДН, вносится собственниками и нанимателями 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. Изменение формы собственности на помещение, основания пользования помещением не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

6.7. Дополнительные услуги, оказываемые Управляющей организацией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату при утверждении отдельного размера платы на общем собрании собственников помещений.

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 в соответствии с положениями действующего законодательства.

7.2. 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, которые Управляющая организация устраняет за счет средств собственников.

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, только в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. 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.

8.4. 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 положениями действующего законодательства.

8.5. Собственник, несвоевременно и (или) неполностью 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 гражданским и жилищным законодательством.

9.2. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ).

10. Порядок разрешения споров

10.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору они разрешаются Сторонами путем переговоров.

10.2. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в установленном действующим законодательством судебном порядке.

10.3. Претензии по выполнению условий настоящего Договора должны заявляться Сторонами в письменной форме и направляться другой Стороне заказным письмом или вручаться лично полномочному лицу под расписку (ропись).

К претензии могут прилагаться соответствующие копии документов (протоколы осмотра, акты и т.п.), составленные с участием представителей Сторон и (или) контролирующих органов.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор заключен на 3 года и вступает в действие с «01» августа 2021 г независимо от даты его подписания Сторонами.

11.2. В случае если за 30 дней до окончания срока действия договора ни одна сторона не заявит о его расторжении, действие договора пролонгируется на каждый последующий год.

Приложения:

Приложение №1-реестр собственников, подписавших договор управления.

12. Юридические адреса, банковские реквизиты Сторон

Собственник:

Согласно Приложения №1 к договору управления б/н от «01» августа 2021 г на 9 (девяти) листах.

Управляющая организация:

ООО «УК «Радужная»
Юридический адрес: 460060, г. Оренбург, ул. Салмышская, 67/1 - 9
Почтовый адрес: 460060, г. Оренбург, ул. Карпова, д.3,офис
ОГРН 1185658006236
Банковские реквизиты: р/с 40705810109370000026 в ф-л Банка ГПБ (АО) «ПОВОЛЖСКИЙ»
к/с 30101810000000000917
БИК 043601917
ИНН 5610230999
КПП 561001001
телефон 57-00-11
e-mail: UK @UK-R.ru

Директор

Н.А. Лапшин

