Приложение № 1 к протоколу

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Оренбург «01» мая 2025 года

ООО "УК "Радужная", именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Зенько Игоря Юрьевича, 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, ул. Салмышская, д. 70/1** (далее – Многоквартирный дом, МКД), 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 **№ 70/1 по ул. Салмышская в г. Оренбурге**, проведенного в очно-заочной форме, от **"16" апреля 2025 года № 1-2025**, 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, ул. Салмышская, дом 70/1**, 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», Приказом Минкомсвязи России N 368, Минстроя России N 691/пр от 29.09.2015 "Об утверждении состава сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляют управляющие организации, подлежащих размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" 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 системам холодного и горячего водоснабжения – отсекающая арматура (первый запорный вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Первый вентиль

(запорная арматура) в системе ХВС и ГВС относится к общему имуществу собственников помещений МКД.

- 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, сетей электроснабжения по внешней стороне стены многоквартирного дома, а при наличии общедомовых приборов учета – по данным приборам учета.

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 платы за работы и услуги 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), их стоимость и оплачивают данные работы/услуги согласно принятому на общем собрании решению.

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.

5.1.4.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, теплоснабжения (отопления), 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.

5.1.5. 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, при получении информации от РСО.

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.

5.1.12. Информировать в письменной виде 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 не позднее истечения первого квартала календарного года, следующего за отчетным, путем размещения в ГИС ЖКХ или иных Системах, установленных законодательством РФ.

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

5.1.16. Самостоятельно использовать в интересах собственников общее имущество собственников МКД. При необходимости заключать соответствующие договоры на его использование, в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, на размещение телекоммуникационного оборудования, по ценам не ниже среднерыночных, сложившихся в г. Оренбурге на дату заключения договора, самостоятельно определять условия этих договоров. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, направлять на содержание и ремонт общего имущества и управление Многоквартирным домом.

5.1.17. Осуществлять подготовку Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации не позднее " 01" мая - весна и "01 " октября - осень.

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

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

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

5.1.21. 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 разного вида 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 «содержание жилого помещения», платы за коммунальные ресурсы 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).

5.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (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.

5.2.6. 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 отношении собственников - должников жилищно-коммунальных услуг.

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

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. Обрабатывать персональные данные Собственников (пользователей) помещений, в том числе путем предоставления третьим лицам, для целей начисления и приема платежей за жилищно-коммунальные услуги, взыскания задолженности по жилищно-коммунальным платежам и иных целей ввиду исполнения обязанностей по настоящему договору и предусмотренных законодательством РФ.

5.2.12. Представлять интересы собственников многоквартирного дома на срок действия настоящего договора управления по вопросам, касающимся общего имущества собственников, во всех органах государственной власти и организациях, в том числе во всех судах со всеми правами, какие предоставлены законом заявителю, истцу, ответчику, третьему лицу в том числе на подписание иска, предъявление его в суд, отказ от исковых требований и их уменьшение, изменение и др.

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.

- не допускать засорение системы канализации путем сбрасывания в нее бытовых отходов и предметов гигиены;

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

5.3.13. 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.

5.3.14. 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 жилищные и 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 через Совет дома, 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 и горячую воду, электрическую энергию, за отведение сточных вод;
- плату за коммунальные услуги, если собственники не перешли на «прямые» договоры с РСО.

6.2. 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.

6.3. Размер платы за работы (услуги) по договору управления подлежит ежегодной индексации на уровень инфляции или индекс потребительских цен на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики, но не чаще одного раза в год.

6.4. Управляющая организация не чаще одного раза в год готовит предложения по изменению размера платы за работы (услуги) по договору управления и выступает инициатором созыва общего собрания собственников с включением соответствующего вопроса в повестку собрания. В случае непринятия собственниками решения по данному вопросу, либо отсутствия кворума на таком собрании, действуют условия п. 6.3 настоящего договора.

6.5. 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.

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

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 фиксации факта нарушения условий Договора

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации осуществляется Собственником(ами) помещения через Совет Многоквартирного дома и его Председателя в соответствии с ЖК РФ.

7.2. Совет Многоквартирного дома, в том числе 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;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору;
- подписывать соответствующие акты.

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 Отчетным периодом для Управляющей организации по выполнению работ и оказанию услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома принимается календарный год.

7.4 До окончания первого квартала года, следующего за отчетным годом, Управляющая организация обязана предоставить Председателю Совета дома Акт приемки выполненных работ/оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома (далее – Акт).

7.5 Предоставление Акта Председателю Совета дома осуществляется одним из следующих способов:

- путем передачи лично Председателю Совета дома под роспись.
- путем направления Акта заказным письмом с описью вложения. Датой предоставления Акта считается дата отправки заказного письма.

7.6. Председатель Совета дома в течение 10 (десять) календарных дней с момента получения Акта обязан подписать Акт или предоставить в Управляющую организацию письменное мотивированное возражение по качеству/объему/стоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

7.7. В случае, если в срок, указанный в пункте 7.6. настоящего Договора, Председателем Совета дома не представлен в Управляющую организацию подписанный Акт или письменные возражения на него, Акт считается подписанным по умолчанию в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

7.8. Председатель Совета МКД уполномочивается на право подписания от имени всех собственников помещений договора управления МКД, внесения изменений в условия договора управления путем подписания дополнительных соглашений к договору управления, актов приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

7.9. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Председатель Совета дома или выбранный Председатель длительно отсутствует (болезнь, командировка, вахтовая работа и прочее), а также если Председатель Совета дома отказывается от подписания Акта, Управляющая организация вправе подписать Акт членом Совета дома или двумя любыми собственниками помещений данного Многоквартирного дома.

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;
- 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. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае, когда общим собранием собственников помещений в течение одного месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы за «содержание жилого помещения» не принято соответствующее решение (в том числе по причине отсутствия кворума общего собрания).

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

9.5. 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 1 (один) год и вступает в действие **с «01» мая 2025 года**.

11.2. Если за 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит о его расторжении, Договор считается пролонгированным на тот же срок на тех же условиях.

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 Подписи собственников помещений.

12. Юридические адреса, банковские реквизиты Сторон

ООО «УК «Радужная»
ИНН 5610230999 ОГРН 1185658006236
Юридический адрес: 460060, г. Оренбург,
ул. Карпова, д. 3, нежилое помещение 9
Тел. (3532) 48-00-10
Банковские реквизиты:
р/с 40702810125120000584
в Приволжский филиал ПАО РОСБАНК
к/с 30101810400000000747
БИК 043220274

Директор _____ /И.Ю. Зенько/

М.П.

Председатель Совета МКД

_____

Адрес: г. Оренбург, ул. Салмышская, д. 70/1
кв. _____

Председатель Совета МКД _____

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом
от «01» мая 2025 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) 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, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета, 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.

Управляющая организация

Директор _____ /И.Ю. Зенько/

незначительных неисправностей в системах инженерно-технического обеспечения и оборудования	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.
18. Аварийное обслуживание	Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения.
19. Проверки на наличие вредителей (грызунов); дератизация	12 раз в год; 2 раза в год, по мере необходимости - чаще
20. Проверки на наличие членистоногих; дезинсекция	12 раз в год; 2 раза в год, по мере необходимости - чаще
21. Текущий ремонт	Ежегодно по мере необходимости

Управляющая организация

Директор /И.Ю. Зенько/

Приложение № 3

к договору управления многоквартирным домом
от «01» мая 2025 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.)
1	Многоквартирные жилые дома, имеющие 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
2	Размер платы по водоснабжению при отсутствии приборов учета *	С одного человека	В соответствии с решением уполномоченного органа
3	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 _____ /И.Ю. Зенько/

Приложение № 2

к договору управления многоквартирным домом
от «01» мая 2025 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	1 раз в две недели
2. Мытье пола лестничных клеток и лестниц с первого по 14 этажи	1 раз в две недели
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
5. Мытье пола лестничных клеток и лестниц первого и второго этажей	6 раз в неделю
6. Мытье пола поэтажных квартирных холлов	1 раз в неделю

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

7. Подметание земельного участка в летний период	6 раз в неделю
8. Уборка мусора с газона, очистка урн	6 раз в неделю
9. Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов	6 раз в неделю
10. 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
11. Полив зеленых насаждений	По мере высыхания земли
12. Покос травы	По мере вырастания травы. Трава не должна быть выше 10 см.

III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации

13. Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в 3 года
14.Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования, ремонт и укрепление входных дверей, ремонт просевшей отмостки	По мере необходимости в течение года
15. 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

16. Сезонные осмотры в отношении всего общего имущества	2 раза в год
17. Проведение технических осмотров и устранение	Проверка исправности