

ДОГОВОР № 1-2019
управления многоквартирным домом № 45 по ул. Яицкой г. Оренбурга

г. Оренбург

« 18 » июня 2019 года

Собственники помещений в многоквартирном доме № 45 по ул. Яицкой г. Оренбурга (далее - Многоквартирный дом) , на основании решения общего собрания собственников помещений от 17 июня 2019 года, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Гармония», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Барышникова Александра Викторовича, действующего на основании Устава, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 3 к настоящему Договору.

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: 460000, город Оренбург, улица Яицкая, д. 45, 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, 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, регулируемыми 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 Российской Федерации, 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 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. Индивидуальный прибор учета электроэнергии не входит в состав общего имущества и ответственность за его сохранность несет Собственник помещения.

3.3. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Едином государственном реестре прав, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

4. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ

4.1. Перечень работ и услуг по содержанию жилого помещения (услуги, работы по управлению многоквартирным домом; содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме; коммунальные ресурсы холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания 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. Размер платы за содержание жилого помещения (услуги, работы по управлению многоквартирным домом; содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме; коммунальные ресурсы холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме), в многоквартирном доме определяется, а так же может быть изменен на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

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

4.4. Перечень работ и услуг по содержанию жилого помещения (услуги, работы по управлению многоквартирным домом; содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме; коммунальные ресурсы холодная вода, горячая вода, электрическая

энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме), указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.5. Перечень услуг и работ необходимых для обеспечения, надлежащего содержанию жилого помещения должен содержать гарантию, объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме. Утвержденный Собственниками в Многоквартирном доме Перечень работ и услуг может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания указанных Собственников.

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 Российской Федерации.

5.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию жилого (услуги, работы по управлению многоквартирным домом; содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме; коммунальные ресурсы холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем в необходимом объеме, безопасными для жизни, здоровья Собственников и не причиняющими вреда их имуществу способами.

5.1.3. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных ресурсов холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль, за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также вести их учет.

5.1.4. Устранить все выявленные недостатки по вине Управляющей компании за свой счет или осуществить перерасчет в установленном законодательством Российской Федерации порядке в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, а также предоставление коммунальных ресурсов холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества.

5.1.5. Обеспечить начисление и прием от Собственника платы за содержание жилого помещения, а также обеспечить начисление и прием от Собственника платы на капитальный ремонт общего имущества в соответствии с нормами и требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

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.

5.1.7. Подготавливать и представлять Собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения по вопросам проведения капитального ремонта Многоквартирного дома, в том числе о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их

стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта, в том числе в случае, если Собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор в соответствии с нормами и требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

5.1.8. Незамедлительно информировать Собственников о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

5.1.9. 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 вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом. Вести и хранить, вносить в них необходимые изменения иную документацию, связанную с управлением многоквартирным домом документа перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

5.1.10. Рассматривать обращения Собственника по вопросам, связанным с исполнением Договора, включая вопросы содержания жилого помещения в Многоквартирном доме в течение 10 рабочих дней со дня получения Управляющей организацией.

5.1.11. Вести лицевые счета Собственника, производить начисления платежей по видам услуг, оказываемых Управляющей организацией. Обеспечить Собственнику оплату услуг и производить сбор платежей от нанимателей, собственников жилых/нежилых помещений платежей за содержание жилого помещения.

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

5.1.13. В случае, предоставления коммунальных ресурсов холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, зафиксировать факт ненадлежащего качества соответствующим актом и произвести перерасчет платы за коммунальные ресурсы в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.1.14. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание жилого помещения, изменения размеров взносов на капитальный ремонт общего имущества не позднее даты выставления платежных документов, путем размещения информации в общественных местах многоквартирного дома и в пунктах платежей Управляющей организации.

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

5.1.16. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, представлять Собственнику письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

Отчет размещается на доске объявлений в доступном для собственников месте, а также на Интернет-сайте, обязательном для размещения и сайте Управляющей организации (при его наличии).

Управляющая организация предоставляет информацию и документы для ознакомления в соответствии с п. 3 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731).

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

5.1.18. 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, связанные с содержанием общего имущества по согласованию с Советом многоквартирного дома.

5.1.19. 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 коммунальные ресурсы холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, 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».

5.1.20. Предоставлять Собственнику письменный ответ на запрос (обращение) в срок не более 10 рабочих дней со дня получения Управляющей соответствующего запроса (обращения).

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 и настоящим Договором.

5.1.22. Контролировать своевременное внесение Собственниками (нанимателями, арендаторами) помещений установленных обязательных платежей и взносов.

5.1.23. Производить перерасчет платы за содержание жилого помещения Собственников МКД и коммунальные ресурсы холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.24. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в МКД, оперативно устранять аварии, в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.1.25. Обеспечивать Собственников (пользователей) помещений в МКД информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб, и т.д. в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами путем размещения на постоянной основе на досках объявлений (информационных досках).

5.1.26. Выполнять требования Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731.

5.1.27. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

5.1.28. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг (холодная вода, горячая вода, электроснабжение) в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета, а также осуществлять ежемесячную передачу показаний индивидуальных приборов учета по всем коммунальным услугам в ресурсоснабжающие организации.

2.1.29. Уведомлять собственников помещений о дате и времени проведения проверки состояния установленных индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, а так же достоверности представляемых потребителями сведений о показаниях ИПУ, путем размещения уведомления о проведении проверки на досках объявлений не позднее чем за 10 дней до даты проведения проверки.

2.1.30. Принимать участие в составлении актов недопоставки оказанных услуг.

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 настоящему Договору обязательств.

5.2.4. Требовать внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные ресурсы холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней).

5.2.5. Требовать допуска в занимаемое Собственниками (членами семьи Собственников) жилое (нежилое) помещение работников и (или) представителей Управляющей организации (в т. ч. работников аварийных служб) представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - 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 допускать представителя Управляющей организации в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета.

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 Российской Федерации.

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 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 на указанный в платежном документе (квитанции, счете, счет-фактуре) счет ежемесячно до 10 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, осуществлять пользование канализацией в соответствии с Правилами пользования канализацией.

5.3.4. Соблюдать следующие требования:

- не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

- 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 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 помещении 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, а также не допускать превышения грузоподъемности лифтов;

- не совершать действий, повлекших нарушение тишины и покоя граждан, находящихся в многоквартирных жилых домах в ночное время в период времени в рабочие дни с 23.00 до 07.00 часов следующего дня, в выходные (суббота, воскресенье) и нерабочие праздничные дни - с 23.00 до 09.00 часов следующего дня. В многоквартирных домах в дневное время не допускается производить работы, сопряженные с шумом, в выходной день - воскресенье и в праздничный (нерабочий) день, если следующий за ним день является рабочим, 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, использовать на повышенной громкости звуковоспроизводящие (звукоусиливающие) устройства, нарушать тишину и покой граждан в период с 13.00 до 15.00 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 исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 Правил утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правил), время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

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, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости.

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

5.3.12. Уведомлять Управляющую организацию о проведении Общего собрания Собственников помещений в МКД за 10 дней до даты проведения собрания.

5.4. Собственник вправе:

5.4.1. Пользоваться общим имуществом в Многоквартирном доме в установленном порядке законодательством Российской Федерации.

5.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные ресурсы холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества.

5.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные ресурсы холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные ресурсы, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией потребителю неустоек (штрафов, пеней).

5.4.4. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных ресурсов холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, оформления и

предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков. Привлекать представителя Управляющей организации при проведении проверок качества предоставляемых коммунальных услуг.

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 в случаях и порядке, которые установлены Правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации от Управляющей организации, изменения размера платы содержания жилого помещения при предоставлении коммунальных услуг, ресурсов ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность возникших по вине Управляющей организации, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении в соответствии нормами действующего законодательства Российской Федерации.

5.4.7. Требовать снижения платы за содержания жилого помещения в случае некачественного, неполного или несвоевременного предоставления коммунальных ресурсов холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.4.8. Требовать от Ресурсоснабжающей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен Многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

5.4.9. Требовать от Ресурсоснабжающей организации совершения действий по техническому обслуживанию индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета (в случае, когда Ресурсоснабжающая организация приняла на себя такую обязанность по настоящему Договору).

5.4.10. Получать информацию о состоянии и содержании общего имущества в Многоквартирном доме, переданного в управление, в соответствии с нормами и требованиями Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731. 5.4.11. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

5.4.12. 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, либо через представителя, а также через Совет Дома, председателя Совета Дома.

5.4.13. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении условий и обязательств в рамках настоящего Договора и требований Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731.

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

6. ЦЕНА ДОГОВОРА.

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

6.1. Размер платы за содержание жилого помещения, а также коммунальные ресурсы холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливается в следующем порядке:

6.2. Плата за содержание жилого помещения включает в себя: плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом; содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме; коммунальные ресурсы холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме, определяется для каждого Собственника исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию жилого помещения в Многоквартирном доме пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве общей собственности собственников таких помещений на общее имущество.

6.3. Размер платы за содержание жилого помещения на 1 кв. м. должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству работ и услуг на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, одинаков для всех собственников многоквартирного дома и указан сторонами в Приложении № 2 (перечень работ и услуг) или в соглашениях об изменении условий настоящего Договора.

6.4. Размер платы за коммунальные ресурсы холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливается Правилами предоставления коммунальных услуг и рассчитывается по нормативам, утвержденным Правительством Оренбургской области.

6.5. Плата за содержание жилого помещения, вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

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

При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан Ресурсоснабжающей организацией в соответствии с Правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

6.7. Изменение формы собственности на помещение, основания пользования помещением не является основанием изменения размера платы за содержание жилого помещения.

6.8. Дополнительные услуги, оказываемые Управляющей организацией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельному договору.

6.9. При оснащении Многоквартирного дома общедомовыми (коллективными) приборами учета коммунальных ресурсов плата за обслуживание установленных приборов учета включается в плату за содержание жилого помещения Многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.10. При наличии инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества и предназначенного для целей производства коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение), предоставляемых собственникам помещений, размер платы по каждой коммунальной услуге определяется исходя из фактического объема потребленного ресурса в отчетный период (месяц).

7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ 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 соответствии с установленными полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты обращения информации в рамках Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации;
- обращения в орган, осуществляющий государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль;
- участия в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и отсутствия реакции Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

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 Управляющей организацией. Акт составляется комиссией, которая должна состоять, включая представителя Управляющей организации, члена Совета дома, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц, но не менее чем из трех человек.

7.2. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (с обязательным их фотографированием или видеосъемкой) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

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 в рамках настоящего Договора, 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.

Управляющая организация не несет ответственности за выполнение работ по содержанию жилого помещения 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.)

8.4. 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.

8.5. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, а также за действия/бездействия третьих лиц, причинившие вред имуществу Собственников помещений.

8.6. В случае совершения Собственником действий и (или) бездействий, повлекших причинение ущерба общему имуществу многоквартирного дома, Управляющая организация вправе потребовать возмещение данного ущерба, в том числе через суд.

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, а так же иным требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

8.8. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за содержание жилого помещения, 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 жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

9.1. 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 в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

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

Настоящий Договор может быть расторгнут:

- по соглашению Сторон;

- в судебном порядке;

- в случае ликвидации Управляющей организации;

- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой

Стороны о нежелании его продлевать;

- по обстоятельствам непреодолимой силы.

9.3. Настоящий Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника при отчуждении ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.).

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.

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 (роспись).

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

Договор заключен сроком на 3 года и вступает в действие с «01» июля 2019 г.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

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

Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию жилого помещения.

Приложение № 3. Нормативы потребления коммунальных ресурсов.

Приложение № 4. Термины и определения.

Приложение №5. Реестр подписей собственников помещений МКД по адресу: город Оренбург, улица

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Смотреть Приложение №5:
Реестр подписей собственников
помещений МКД по адресу: город
Оренбург, улица Яицкая, д. 45

Управляющая компания

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Гармония»
(ООО "УК "Гармония")
Юридический адрес: 460000, г.Оренбург, ул. Яицкая,
д. 45, помещение 1
Фактический адрес: 460000, г.Оренбург, ул. Яицкая, д. 45,
помещение 1
ОГРН 1195658004266,
ИНН 5612172510

Директор

/А.В. Барышников/



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, 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) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической 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.

Собственник

Смотреть Приложение №5:

Реестр подписей собственников помещений
МКД по адресу: город Оренбург,

Управляющая компания


_____/А.В. Барышников/


**Перечень работ и услуг по содержанию
и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу
г. Оренбург, ул. Яицкая д.45**

№№ п/п	Виды работ по техническому содержанию и текущему ремонту	размер платы с 1 кв.м. площади в месяц
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций(фундаментов,стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций(перегородок, внутренней отделки, полов)	
1.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания в отношении фундамента МКД.	0,23
1.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания подвального помещения МКД.	0,10
1.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания стен МКД	0,30
1.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД.	0,77
1.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши МКД	0,40
1.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД	0,25
1.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД	0,42
1.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок, столбов МКД	0,32
1.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД	0,54
1.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу МКД	0,30
1.11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу дома	0,25
	Итого по п.1	3,88

2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества МКД	
2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления МКД	0,21
2.2.		0,00
2.3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения ХВС в МКД	1,88
2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем водоснабжения (ГВС) в МКД	0,00
2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания водоотведения (канализации)	0,24
2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем отопления МКД	1,50
2.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электроснабжения (электрооборудование, системы аварийного освещения)	0,35
2.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в МКД	0,00
2.9.	Работы выполняемые в целях надлежащего содержания общедомовых приборов учета (счетчик учета потребления воды, счетчик учета потребления элетроснабжения,)и снятие показаний	0,80
2.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения людей	0,00
	Итого по п.2	4,98
3.	Работы и услуги по содержанию общего имущества МКД и иного имущества , входящего в состав общего имущества МКД	
3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД	5,30
3.2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации МКД в теплый период года, холодный период года. (согласно времени года)	4,24
3.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания помещения котельной и помещения насосной в МКД	0,00
3.4.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, средств противопожарной защиты	0,00

3.5.	Круглосуточные работы по обеспечению требований устранения аварийных ситуаций(аварий и неисправностей) в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД	1,05
3.6.	Работы по проведению дератизации и дезинфекции помещений, входящих в состав общего имущества МКД, включая подвал и тех.этаж	0,50
	Итого по п.3	11,09
4.	Расходы по обеспечению оказания обязательных услуг и выполнения обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (расходы на управление)	
4.1.	Ведение и хранение тех.документации. Заключение договоров оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества со сторонними организациями, а так же осуществление контроля за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам. Осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме. Предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством РФ является обязательным.	2,10
4.2.	Организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате за жилые нежилые помещения.	1,02
4.3.	Работа с административными органами и органами власти, согласно Законодательства РФ и Постановлений Правительства в сфере ЖКХ, включая отчетность и плано-экономическую деятельность по содержанию и ремонту (текущему и капитальному общего имущества МКД).	1,60
4.4.	Выполнение иных работ и функций в соответствии с решением общего собрания собственников МКД	0,00
4.5.	Работы выполняемые в целях ведения информационных систем(сайтов) согласно Постановления Правительства РФ (Реформа ЖКХ, ГИС ЖКХ) по раскрытию информации в сфере ЖКХ	0,00
	Итого по п.4	4,72
	Итого размер платы	24,67
	КРСОИ эл-во	0,53

	КРСОИ вода	0,14
	ИТОГО по статье Содержание жилого помещения	25,34

Собственник

Смотреть Приложение №5:

Реестр подписей собственников помещений



Управляющая компания

А.В. Барышников/

Тарифы на коммунальные услуги

Наименование коммунальной услуги	Единица измерения	Тариф (с НДС)	Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего тариф
Теплоснабжение	руб./Гкал	1380,56	Приказ Департамента Оренбургской области по ценам и регулированию тарифов № 149-т/э от 18.12.2015
Горячее водоснабжение	руб./куб. м.	116,43	Приказ Департамента Оренбургской области по ценам и регулированию тарифов № 149-т/э от 18.12.2015
Холодное водоснабжение	руб./куб. м.	27,0	Приказ Департамента Оренбургской области по ценам и регулированию тарифов №38-в от 18.06.2018 г.
Водоотведение	руб./куб. м.	19,02	Приказ Департамента Оренбургской области по ценам и регулированию тарифов №38-в от 18.06.2018 г.
Электроснабжение	руб./кВт	2,06	Приказ Департамента Оренбургской области по ценам и регулированию тарифов № 213-э/э от 25.12.2017 г.
Газ	руб./м3	4,428	Постановление Правительства Оренбургской области №370-п от 2018-06-25 об установлении розничных цен на природный газ с 1 июля 2018г

Нормативы потребления коммунальных услуг

Наименование норматива потребления коммунальной услуги		Единица измерения	Значение норматива потребления	Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего тариф	
1.Норматив теплопотребления на отопление (год)		Гкал/кв. м.	0,016	Постановление Правительства Оренбургской обл. №766-п от 10.09.2012 г.	
2.Норматив потребления на горячую воду, в том числе:		куб. м. в месяц на 1 чел.	-	-	
3.Норматив потребления на холодную воду, в том числе:		куб. м. в месяц на 1 чел.	9,7	Постановление Правительства Оренбургской обл. №830-п от 10.11.2016 г.	
4.Норматив потребления на водоотведение, в том числе:		куб. м. в месяц на 1 чел.	9,7	Постановление Правительства Оренбургской обл. №830-п от 10.11.2016 г.	
Кол-во комнат	Норматив потребления электроэнергии на одного человека в месяц (кВт/час) при кол-ве человек, проживающих в квартире (Постановление Правительства Оренбургской обл. №908-п от 05.12.2016 г.)				
	1 чел	2 чел	3 чел	4 чел	5 чел и более
Дома с электроплитами					
1	145,0	144,0	143,0	142,0	141,0
2	146,00	145,0	144,0	143,0	142,0
3	147,0	146,0	145,0	144,0	143,0
4 и более	148,0	147,0	146,0	145,0	144,0

Собственник

Смотреть Приложение №5:

Реестр подписей собственников помещений



Управляющая компания

А.В. Барышников/

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение - часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых или нежилых целях.

Общее имущество - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. Состав Общего имущества определяется в соответствии с п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Коммунальные услуги - предоставляемые Собственникам услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению.

Содержание - содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме.

Текущий ремонт - ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории.

Капитальный ремонт - ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса и улучшения его эксплуатационных показателей с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Перечень, сроки проведения работ по Капитальному ремонту, размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников на основании подготовленных Управляющей компанией предложений.

Плата по статье «Содержание жилого помещения» - платеж, взимаемый с Собственника за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем.

Доля участия Собственника - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей Собственника за работы и услуги по управлению Многоквартирными домами, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту Общего имущества в них, дополнительные работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, другие работы и услуги, а также в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу. При этом площади помещений определяются в соответствии с данными инвентаризационно-технической документации на Многоквартирный дом.

Ресурсоснабжающие организации - организации, предоставляющие Коммунальные ресурсы (услуги) собственникам и лицам, пользующимся помещениями Собственника.

Обслуживающие организации - организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту (жилищные услуги).

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

Собственник

Смотреть Приложение №5:

Реестр подписей собственников помещений



Управляющая компания

/А.В. Барышников/