

ДОГОВОР № 1-2020

на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома
расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Уральская, д. 2/18

г. Оренбург

«01» марта 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гармония», именуемая в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Барышникова Александра Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Оренбург, ул. Уральская, д. 2/18 (далее многоквартирный дом - МКД), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников МКД, настоящий договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения Общим имуществом.

2. Предмет договора.

2.1. В соответствии с условиями настоящего договора, Управляющая компания за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 2/18 по ул. Уральская в г. Оренбурге (в соответствии с приложением № 1 к настоящему Договору) предоставлять другие услуги и осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания собственников; надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме; благоустройство, озеленение и содержание придомовой территории; обеспечение коммунальными услугами собственников жилых помещений, согласно минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем работ, указанным в приложении № 1 к настоящему Договору.

3.1.3. Принимать меры к обеспечению предоставления жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества и в необходимых объемах в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.1.4. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы.

3.1.5. Информировать собственников помещений о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями, порядке оплаты коммунальных услуг и жилищно-коммунальных услуг.

3.1.6. Принимать от собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в

многоквартирном доме, предусмотренных ч.9.1. ст. 156 Жилищного Кодекса РФ, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.7. 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.

3.1.8. Своевременно информировать жителей многоквартирного дома о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении жилищно-коммунальных услуг, предоставления жилищно-коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором, на основании информации от ресурсоснабжающих организаций, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.9. Информировать собственников помещений МКД в письменной форме об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (в случаях изменения законодательства и/или проведения общего собрания собственников помещений МКД) не позднее, чем за 30 дней до даты изменений, на досках объявлений, расположенных в МКД, на сайте управляющей организации.

3.1.10. Представлять платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по почтовому адресу жилого (нежилого) помещения собственника, на сайте поставщиков коммунальных услуг в сети интернет (АО «Система Город», АО «Энергосбыт Плюс», ООО «Оренбург Водоканал» и т.д.).

3.1.11. Принимать участие в установке индивидуальных (квартирных) приборов учета жилищно-коммунальных услуг и их приемке в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.12. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета жилищно-коммунальных услуг ежемесячно, в установленные законом сроки, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета жилищно-коммунальных услуг.

3.1.13. Представлять интересы собственников многоквартирного дома в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.14. Предоставлять собственникам помещений по их запросам заверенную копию договора управления.

3.1.15. Обеспечить собственников многоквартирного дома информацией о телефонах аварийных служб путем их размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.16. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников в сроки, установленные федеральным законодательством и настоящим Договором.

3.1.17. На основании сообщения (заявки) собственников помещений направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома.

3.1.18. Акт об устранении недостатков предоставления жилищно-коммунальных услуг оформляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.19. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.20. Информировать собственников о плановых перерывах предоставления жилищно-коммунальных услуг не позднее, чем за 5 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.21. Осуществлять технический надзор за текущим ремонтом, контроль за качеством обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовой территории при выполнении соответствующих работ подрядными организациями.

3.1.22. Обеспечивать ведение учета выполненных работ по содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

3.1.23. Осуществлять подготовку многоквартирного дома, переданного в управление, к сезонной эксплуатации не позднее: «1 мая» - весна и «1 октября» - осень.

3.1.24. Рассматривать в течение 10 рабочих дней жалобы и заявления собственников многоквартирного дома, касающиеся обеспечения предоставления услуг содержания и ремонта помещений общего пользования и иных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.1.25. В течение 10 рабочих дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета.

3.1.26. Вести соответствующую техническую документацию на многоквартирный дом, составлять налоговую, статистическую и иную отчетность.

3.1.27. Управляющая организация представляет собственникам помещений Отчет о выполнении условий Договора ежегодно в течение I квартала текущего года путем его размещения на официальном сайте

управляющей организации в сети интернет, на сайте ГИС ЖКХ. Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление многоквартирным домом не подтверждается.

3.1.28. Обеспечивать надежную, безопасную и рациональную эксплуатацию электроустановок (ВРУ, ШС и т.д.) и содержание их в исправном состоянии (в границах обслуживания с разделением эксплуатационной ответственности с поставщиком коммунальной услуги - электроэнергии), за исключением квартирных счетчиков энергии и внутриквартирных электроустановочных изделий (и электрической сети).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения собственниками помещений своих обязанностей в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.2.2. Требовать от собственников помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных в Жилищном кодексе РФ.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленным действующим законодательством, в том числе путем обращения в органы третейского суда.

3.2.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению жилищным фондом, а также подрядных работ по содержанию и эксплуатации жилищного фонда.

3.2.5. Самостоятельно использовать в интересах собственников нежилые, подвальные, проходные и иные места общего пользования, вырученные денежные средства, полученные от использования третьими лицами, использовать на благоустройство МКД и территории МКД.

3.2.6. Самостоятельно привлекать подрядные организации для выполнения работ и оказания услуг.

3.2.7. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, грозящей повреждением имуществу других собственников (при отсутствии собственника, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами, где имеется доступ для работников Управляющей компании.

3.2.8. Требовать допуска в помещение, в заранее согласованное с собственником помещения время, работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, электро-, водоснабжения, водоотведения, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, сохранности пломб, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

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

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

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

3.2.12. Организовывать и проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.13. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке собственниками помещений Общего имущества, а также в случаях их использования не по назначению.

3.2.14. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления (в т.ч. об имеющейся задолженности) в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику(ам) помещений (Потребителям) заказного письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;

б) посредством направления телеграммы Собственнику(ам) помещений (Потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме;

в) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

г) путем размещения сообщения в местах общего пользования МКД, доступное для всех собственников помещений в данном МКД). Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным

представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном многоквартирном доме;

д) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной (мобильной) связи на пользовательское оборудование потребителя;

е) сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в ГИС ЖКХ.

Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места.

3.3.2. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.3 - не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

В случае если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 5 дней с момента направления ему уведомления.

Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

С момента составления акта не допуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, для перерасчета платы за коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в аренду.

3.3.6. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарных сигнализации.

3.3.7. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.9. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.10. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома.

3.3.11. Принять меры по установке индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (при отсутствии).

3.3.12. При сдаче помещения в аренду, по договору найма производить оплату за жилищно-коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя, арендатора.

3.3.13. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

в) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности, эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

г) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

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

е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными мероприятиями и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

з) не создавать повышенного шума в помещении и местах общего пользования;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.14. Не осуществлять переоборудования внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.15. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.16. 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.

3.3.17. 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.

3.4. Собственники помещений не вправе:

3.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.4.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения, на бытовые нужды, устройство теплых полов, без разрешения управляющей организации.

3.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию многоквартирного дома и в технический паспорт.

3.4.4. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.4.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.5. Собственники имеют право:

3.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

3.5.2. Требовать снижения платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления, по вине Управляющей компании, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.5.3. Получать от Управляющей компании акты о не предоставлении или предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

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

3.5.5. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества вправе по своему выбору потребовать:

- составления акта по факту недостатка;
- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы, оказанной услуги;

3.5.6. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

4. Порядок расчетов.

4.1. Порядок определения цены договора.

4.1.1. Цена договора управления определяется как сумма платы за содержание жилого (нежилого) помещения и коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника включает в себя:

- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на Общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации.

В случае если инициированное Управляющей организацией общее собрание собственников помещений не состоялось, по причине отсутствия кворума, установленного в п.1 ст.46 ЖК РФ, Управляющая организация вправе без согласования с Собственниками помещений к ранее установленной в Перечне на предыдущий год стоимости работ (услуг) применить индексацию с учётом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год.

4.1.2. Расчет платы за жилое помещение для нанимателей, пользователей, собственников определяется исходя из общей площади занимаемого жилого помещения и размера платы установленного на один метр квадратный общей площади жилого помещения.

4.1.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций. Нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются органами государственной власти субъекта РФ.

4.1.4. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилое помещение на следующий год, то управляющая организация осуществляет расчеты за предоставляемые услуги по ценам, установленным уполномоченным органом для внесения платы за жилое помещение для собственников помещений в МКД, не установивших размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2. Порядок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

4.2.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3. Порядок изменения платы за жилищно-коммунальные услуги.

4.3.1. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

4.3.2. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищные и коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта.

4.3.3. 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, Управляющей организацией производится перерасчет платы за не оказанные виды услуг на основании составленного акта.

4.3.4. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату на основании договора.

5. Источники финансирования.

5.1. Управляющая организация получает средства необходимые для управления многоквартирным домом из следующих источников:

- платежи за жилые и нежилые помещения.

5.2. Денежные средства, полученные от оказания Управляющей организацией дополнительных услуг: доходы, полученные за выполнение работ по управлению объектами недвижимости, в рамках настоящего договора - в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации.

6. Ответственность сторон.

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный жилищному фонду в результате ее действия (бездействия), в размере действительного ущерба.

6.2. Управляющая организация несет ответственность, если по своей вине допускает факты:

- за неудовлетворительное состояние и эксплуатацию внутридомовых сетей, конструктивных элементов здания и систем, находящихся в границах его обслуживания;

- за неудовлетворительное состояние содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

6.3. Управляющая организация не отвечает по обязательствам собственников многоквартирного дома, собственники многоквартирного дома не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающим невозможным их выполнение;

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, военные действия и т.п.

6.5. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.6. Собственники помещений несут ответственность за сохранность общедомового инженерного оборудования, проходящего через жилое помещение Собственника.

Примечание:

Границей ответственности Управляющей компании за техническое состояние внутриквартирного общедомового инженерного оборудования:

- по электроснабжению – точка присоединения систем электроснабжения к общедомовым;

- по отоплению – точка присоединения стояков отопления к отопительному прибору внутри помещения Собственника, либо к запорно-регулирующим кранам, относящимся к этим отопительным приборам, при их наличии, выполненных согласно проекту жилого дома;

- по водоснабжению – до первых запорно-регулирующих кранов на отводах разводки внутри помещения от общедомовых стояков ГВС и ХВС;

- по водоотведению – до первого раструба в точке присоединения системы водоотведения помещения Собственника к общедомовой системе водоотведения.

6.7. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств в соответствии с действующим законодательством.

7. Осуществление контроля за исполнением договора. Порядок регистрации фактов нарушения условий договора и причинение вреда.

7.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Председателю Совета в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

Отчетным периодом в настоящем договоре признается календарный квартал.

Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом указывается в акте Управляющей организацией, Председателем Совета МКД не утверждается.

Представление Акта осуществляется:

- путем передачи лично Председателю Совета Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранение в Управляющей организации, Председателю Совета собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставиться подпись с расшифровкой;
- путем направления Управляющей организацией Акта Председателю Совета МКД заказным письмом с уведомлением по адресу нахождения помещения представителя собственников в данном Многоквартирном доме.

Дата представления акта при направлении его экземпляра заказным письмом считается датой указанной в чеке, выданном на почте.

Председатель Совета в Многоквартирном доме в течение 10 (десяти) дней с момента предоставления акта, должен подписать предоставленный ему Акт или предоставить обоснованное возражение по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

В случае если в 10 (десяти) дневный срок, Председателем Совета МКД не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского района РФ.

Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работ считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Председателем Совета в Многоквартирном доме не требуется.

При отсутствии у Собственника помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п. 15 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7.2. При наличии у Собственников претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, либо повреждения имущества, составляется акт. Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из двух представителей Управляющей организации (обязательно), собственника помещения. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица: собственник, член семьи собственника, имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации), и другие лица. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

Р

7.3. Акт должен содержать: дату, время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускается фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствовавших при осмотре и составлении акта лиц.

Акт составляется комиссией в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий остается у Управляющей организации.

8. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору управления.

8.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- 1) получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- 2) участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- 3) участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
- 4) инициирования общего собрания собственников.

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

9. Порядок изменения и расторжения договора.

9.1. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

9.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

9.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе собственников помещений в случае:

- при невыполнении условий договора управления многоквартирным домом Управляющей организацией;

б) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы;

в) по соглашению сторон;

г) в судебном порядке;

д) в случае ликвидации Управляющей организации.

9.3. В случае расторжения договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем договоре, Управляющая организация обязана уведомить в трехдневный срок собственников помещений для принятия им соответствующих решений.

10. Особые условия.

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. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

11.2. Договор заключен на 5 (пять) лет, вступает в действие с момента включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора.

11.4. Настоящий договор составлен в одном экземпляре. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

11.5. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на 2 листах.

Приложение № 2 - Перечень общего имущества в многоквартирном доме № 2/13 ул. Уральская г. Оренбурга на 2 листах;

12. Адреса и реквизиты Сторон:

1) Управляющая организация:

ООО «УК «Гармония»

460000, г. Оренбург, ул. Яицкая д.45

помещение 1

ИНН/КПП 5612172510/561201001

ОГРН 1195658004266

Расч./счет 40702810821240001130

Наименование банка в Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г.Нижнем Новгороде г.Нижний Новгород,

Кор./счет 30101810200000000837

БИК 042202837

эл. адрес garmonia.buh@bk.ru

Директор

м.п.



Барышников А.В.

2) Собственники помещений

многоквартирного дома № 2/18 по ул. Уральская г. Оренбурга

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

Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений МКД выполняется в полном объеме, согласно Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 15.12.2018) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме").

Перечень Общего имущества в многоквартирном доме ул. Уральская, д. № 2/18.

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;

з) крышная котельная.

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды.

3. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, 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.

Директор _____ Барышников А.В./



25