

ДОГОВОР № 288В
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Пролетарская, д. № 288В

г. Оренбург

«17» 04 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инициатива», именуемая в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Чепурнова Ярослава Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Оренбург, ул. Пролетарская, д. 288В (далее многоквартирный дом - МКД), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем: настоящий договор заключен с целью Управления МКД, обеспечения прав по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения Общим имуществом.

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников МКД от 17 04 2023 № 1.

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 МКД № ул. Пролетарская, д. 288В в г. Оренбурге 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 минимального перечня 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, согласованными планами работ на год и полугодие.

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, заключать от имени и в интересах Собственников договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг на содержание общего имущества МКД.

Граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом и сетями ресурсоснабжающих организаций определяется, для ХВС, ГВС, отопления, водоотведения по внешней стороне стены многоквартирного дома, для энергоснабжения по контактных соединениях ВРУ жилого дома.

Осуществлять контроль за соблюдением условий, качеством и количеством поставляемых услуг.

Границей ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между общим имуществом в МКД и личным имуществом, расположенном в помещении собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение;
- на системах горячего и холодного водоснабжения, отопления – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентилей по первым сварным соединениям на стояках. Отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) – ответственность УК, после вентеля – ответственность собственника.
- на системе канализации – точка соединения со стояком канализации – ответственность Собственника;
- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.

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

3.1.5. Информировать собственников помещений о порядке оплаты жилищно-коммунальных услуг и обо всех заключенных договорах, относящихся к многоквартирному дому (тарифа ресурсоснабжающих организаций), путем размещения информации на информационных стендах, установленных на 1-ых этажах подъездов МКД.

3.1.6. Принимать от собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за жилищно-коммунальные услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам (АО «Система Город»).

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 на досках объявлений, расположенных в МКД, на сайте управляющей организации в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента принятия данного решения собственниками помещений в МКД на общем собрании собственников.

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. 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 в присутствии Председателя МКД и членов Совета МКД.

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

3.1.13. В течение **10 рабочих дней** предоставлять собственникам помещений по их запросам информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, предоставления жилищно-коммунальных услуг, в рамках, предусмотренных действующим законодательством, кроме документов, содержащих сведения о персональных данных физических лиц.

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

3.1.15. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников в сроки, установленные федеральным законодательством и настоящим Договором в течение 30 минут с момента поступления обращения.

3.1.16. В случае причинения ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме исполнитель и потребитель (или его представитель) составляют и подписывают акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен.

Указанный акт должен быть составлен исполнителем и подписан им **в рабочее время в течение 2-х часов**, но не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу в не рабочее время. При невозможности подписания акта потребителем (или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо исполнителя 2 незаинтересованными лицами. Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю), второй - остается у исполнителя.

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

3.1.18. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и ремонтов/реконструкций. По запросу собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Вести реестр, хранящейся у управляющей компании дел/документации относящейся к содержанию дома, и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, а также ключей от помещений, входящих в состав общего имущества.

3.1.19. Информировать собственников о плановых перерывах предоставления жилищно-коммунальных услуг **в течение 4 часов с момента** поступления в управляющую компанию уведомления от ресурсоснабжающей организации.

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

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

3.1.22. Осуществлять подготовку многоквартирного дома, переданного в управление, к сезонной эксплуатации не позднее: «1 мая» - весна и «1 октября» - осень, с составлением акта весеннего (осеннего) осмотра, а также получением паспорта готовности к отопительному сезону, выдаваемого администрацией г. Оренбурга. Осмотр производится в присутствии Председателя Совета МКД, а в случае отсутствия Председателя – одного из членов Совета МКД. **Акт осмотра считается оформленным, если он подписан Председателем совета МКД, а при его отсутствии с 2/3 членами МКД.**

3.1.23. Рассматривать 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, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков в срок, установленный действующим законодательством.

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

3.1.25. 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, на информационных стендах, установленных на 1-ых этажах подъездов МКД, а также до 05 апреля передать Председателю Совета МКД годовой отчет на бумажном носителе.

3.1.26. Управляющая организация перед проведением общего собрания собственников МКД предоставляет на согласование Совету многоквартирного дома план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на год, который после согласования 2/3 членами Совета МКД, выносится на утверждение общим собранием собственников МКД. По

истечении шести месяцев после утверждения общим собранием собственников МКД плана текущего ремонта, в течение 10 рабочих дней управляющая организация предоставляет Совету МКД на ознакомление, рассмотрение промежуточный отчет о выполненных работах по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, отчет по устранению аварийных работ, отчет о задолженности собственников по оплате за содержание жилого (нежилого) помещения, отчет о мерах, принятых по взысканию задолженности.

3.1.27. Управляющая организация предоставляет до заключения договора подряда (оказания услуг) на выполнение работ по ремонту общего имущества МКД на согласование Совету многоквартирного дома ведомость объема работ, расчет стоимости работ, план-график работ (за исключением документов на аварийные работы).

В случае невыполнения каких-либо запланированных работ, управляющая организация по согласованию с Советом МКД (2/3 членов совета), переносит работы на следующий период, либо корректирует план работ.

В случае необходимости проведения неотложных работ, не внесенных в план текущего ремонта, управляющая организация по согласованию с Советом МКД (2/3 членов совета) корректирует план работ, либо информирует Совет МКД о необходимости проведения внеочередного общего собрания собственников МКД.

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).

3.1.29 Организовать работу по обеспечению надлежащего содержания и обслуживания противопожарного оборудования – АПС (автоматическая пожарная сигнализация).

В целях недопущения нарушений требований, влияющих на пожарную безопасность в жилом фонде, незамедлительно, после включения сведений об управлении МКД в реестр лицензии управляющей компании, назначить ответственное лицо по обеспечению надлежащего содержания противопожарного оборудования, а также заключить договор с подрядной организацией по обслуживанию АПС.

Совместно с членами Совета МКД организовывать 2 раза в год осмотр состояния систем пожарной сигнализации.

В случае выявления нарушений в работе АПС, инициировать встречу с Председателем МКД и членами Совета МКД с целью разрешения вопроса о проведении работ по восстановлению АПС.

Поддерживать в рабочем состоянии пожарные лестницы, выходов, проходов, систем пожаротушения и прочих необходимых компонентов пожарной защиты;

Обслуживать компоненты системы аварийного домового освещения.

3.1.30 Организовать надлежащую работу крышной котельной.

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 неплатежей 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. По согласованию с Советом МКД определять порядок и способ выполнения работ по управлению жилищным фондом, а также подрядных работ по содержанию и эксплуатации жилищного фонда.
- 3.2.5. По согласованию со всеми членами Совета МКД использовать в интересах собственников нежилые, подвальные, проходные и иные места общего пользования в некоммерческих целях.
- 3.2.6. 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. Управляющая организация вправе по согласованию с 2/3 членами Совета МКД заключить договор, на установку и эксплуатацию рекламных и иных конструкций (информационных вывесок, а также размещение телекоммуникационного оборудования), если

для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в МКД № 288В по ул. Пролетарская г. Оренбурга. Денежные средства, поступающие по исполнению договоров направлять на цели, определяемые 2/3 членами Совета МКД.

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

3.2.15. 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) уведомления о проведении общего собрания, об итогах общего собрания, путем размещения сообщения в местах общего пользования МКД, доступное для всех собственников помещений в данном МКД. Факт размещения такого уведомления подтверждается актом, составленным представителем управляющей организации и подписанный не менее 2/3 членов Совета МКД.

3.3. Управляющая организация не вправе:

3.3.1 Управляющая организация не вправе без согласования со всеми членами Совета МКД давать согласие на предоставление третьим лицам в аренду подвальных, чердачных и иных мест общего пользования, для размещения оборудования.

3.4. Собственники обязаны:

3.4.1. 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.

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

3.4.3 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.

3.4.4. 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.

3.4.5. 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.

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

3.4.7. 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.

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

3.4.9. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома.

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

3.4.11. 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 имеющее 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.

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

3.4.13. 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.

3.4.14. 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.

3.4.15. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией неустановленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий на общем имуществе собственников, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником своих обязательств по настоящему договору, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.4.16. Собственник обязан предоставить в Управляющую компанию сведения, предусмотренные пунктом 6 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" в срок 5 (пять) рабочих дней с момента подписания Договора Управления (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон и адрес электронной почты (при наличии)).

3.4.17. В случае изменения сведений, предусмотренных пунктом 6 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", собственник помещения в МКД обязан письменно уведомить Управляющую компанию об изменениях, в срок 5 (пять) рабочих дней с момента изменения данных сведений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон и адрес электронной почты (при наличии)).

3.5. Собственники помещений не вправе:

3.5.1. 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.

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

3.5.3. 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.

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

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

3.5.6. Осуществлять реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещения, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме

3.6. Собственники имеют право:

3.6.1. 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.

3.6.2. 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.

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

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

3.6.5. 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;

- соответствующего уменьшения цены выполненной работы, оказанной услуги;
- безвозмездного повторного выполнения работы;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами.

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

3.6.7. Обратиться в управляющую компанию с заявлением об оказании технической поддержки в проведении общего собрания собственников.

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;

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

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.

4.2. 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.

4.2.2. Определить размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме № 288В по ул. Пролетарская г. Оренбурга, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным Департаментом Оренбургской области по ценам и регулированию тарифов, согласно пункту 2 частью 9.2 статьи 156 Жилищного Кодекса Российской Федерации

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 КРСОИ 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 - платные услуги (отключение стояков, замена счетчиков и др.), выполняются за отдельную плату на основании договора, и учитываются на счете МКД.

5. Источники финансирования.

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

- платежи за жилые и нежилые помещения;
- денежные средства, полученные от оказания Управляющей организацией дополнительных услуг (доходы, полученные за выполнение работ по управлению объектами недвижимости, в рамках настоящего договора).

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 и содержание общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, в том числе за неудовлетворительную организацию работы по очистке территории от снега и наледи;
- возрастание количества жалоб населения на деятельность управляющей организации;
- не предоставление по запросам собственников помещений документации и сведений, предусмотренных настоящим Договором.

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

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 шесть месяцев.

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 статьей 753 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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.

При отсутствии Председателя Совета МКД, акт выполненных работ, подписывается 2/3 членов Совета МКД.

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.

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 Собственниками, 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, с привлечением независимых экспертов;
- 4) инициирования общего собрания собственников.

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 тридцатидневный 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 1 (один) год, вступает в действие с момента включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации. Договор автоматически продлевается на каждый следующий год, за исключением случаев, установленных пунктами 9.2 -9.3 настоящего Договора.

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 МКД № 288В по ул. Пролетарская г. Оренбурга;

Приложение № 2 - Перечень общего имущества в МКД № 288В по ул. Пролетарская г. Оренбурга;

Приложение № 3 – Реестр собственников помещений в МКД № 288В по ул. Пролетарская г. Оренбурга, подписавший договор на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Пролетарская, № 288В

12. Адреса и реквизиты Сторон:

1) Управляющая организация:

ООО «УК «Инициатива»

Юридический адрес: 460052, Россия,

г. Оренбург, ул. Салмышская, д. 29, кв.53

Фактический адрес: 460048, Оренбургская область,

г. Оренбург, пр-т Победы, д. 162.

ИНН 5609195644, ОГРН 560901001

ОГРН 1205600011231

e-mail: uk.iniziativa@yandex.ru

Банковские реквизиты: р/с 40702810446000013874

Оренбургское отделение № 8623 ПАО СБЕРБАНК

БИК 045354601

к/с 301018106000000000601

Тел: (3532) 46-12-00

Директор

Я.В. Чепурнов

м.п.



2) Собственники помещений в МКД

№ 288В по ул. Пролетарская г. Оренбурга,

приложение № 3

приложение № 1 к договору на управление,
содержание и ремонт
многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Пролетарская д.288В
от « 17 » 04 2023 г.

I. Содержание помещений общего пользования

1. Влажная уборка (мытьё полов) лифтового холла и коридора перед квартирами трех нижних этажей	6 раз в неделю	Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004
2. Влажная уборка (мытьё полов) лифтового холла и коридора перед квартирами выше третьего этажа	1 раз в неделю	Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004
3. Мытьё полов кабины лифта и влажная уборка	6 раз в неделю	Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004
4. Мытьё лестничных площадок и маршей	2 раз месяц	Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004
5. Влажная протирка стен, плинтусов, дверей, плафонов на лестничных клетках	2 раза в год	Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176)
6. Мытьё всех поверхностей кабины лифта с применением дезинфицирующих средств	1 раз в неделю	
7. Влажная протирка подоконников, почтовых ящиков, отопительных приборов	1 раз в неделю	Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176)
8. Сухая уборка выходов на технический этаж и крышу	1 раз месяц	
9. Удаление вандальных надписей, просроченных и несанкционированных объявлений, находящихся в неположенных местах	При обнаружении, не реже 1 раза в неделю	
10. Уборка мусора	6 раз в неделю	
11. Обметание пыли, паутины с потолков	По мере образования, но не реже 1 раза в квартал	

12. Мытье окон в помещении консьержа и межэтажных дверей переходных лоджий	2 раза в год: осенне-весенний период (сентябрь, апрель)	
13. Уборка входа в подъезд	6 раз в неделю	
14. Протирка входных дверей и домофона с применением дезинфицирующих средств в летний период	6 раз в неделю	
15. текущий ремонт подъездов	По согласованию с Советом МКД с включением с план текущего ремонта на 1 год не более 2х подъездов с учетом финансового расчета затрат.	

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

1. Подметание земельного участка в летний период	6 раз в неделю
2. Уборка мусора с газона, очистка урн	6 раз в неделю
3. Уборка мусора на контейнерных площадках	6 раз в неделю
4. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	6 раз в неделю
5. Сдвигка и подметание снега при снегопаде: Чистка отмостки, козырьков над входными группами, тротуар на детской площадке	По мере необходимости, но не менее 3 раз в сутки. Начало работ не позднее 1 часа после начала снегопада. Чистка снега производится с незамедлительным вывозом снега с придомовой территории МКД. Складирование снежной массы на территории детской площадки запрещено.
6. Кошение газонов	По мере необходимости.
7. Полив деревьев	2 раза в неделю (понедельник, пятница), в случае если в течение 7 дней (недели) выпадают обильные осадки, полив деревьев начинается через 7 дней, после окончания выпадения обильных осадков
8. Побелка бордюрного камня	1 раз в год

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Инициатива»



Я.В. Чепурнов

Собственники жилых/нежилых помещений
реестр подписей прилагается многоквартирного дома

Приложение № 3

Приложение № 2 к договору на управление,
содержание и ремонт
многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Пролетарская д.288В
от «17» 04 2023 г.

Перечень Общего имущества в многоквартирном доме по ул. Пролетарская д. 288В

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, технический подвал, в котором 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, 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 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, 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.

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Инициатива»

Собственники жилых/нежилых помещений
реестр подписей прилагается многоквартирного дома



Я.В. Чепурнов

Приложение № 3