

ДОГОВОР № Н-2/2
на управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома

г. Оренбург

«22» января 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ростоши», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Барабаншиковой Надежды Андреевны, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственники, Надежды Андреевны, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственники, подписавшие договор управления года многоквартирным домом, расположенного по адресу: **г. Оренбург, микрорайон поселок Ростоши, ул. Нежинское шоссе, д. 2/2 (Приложение № 3 к договору на управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома)**, именуемый в дальнейшем «Собственники», действующий от имени собственников помещений на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1/2023 от «22» января 2023 года Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1/2023 от «22» января 2023 года).

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений и лиц, пользующихся на законном основании помещениями собственников, в многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация обязуется обеспечивать управление Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию жилого помещения (услуги, работы по управлению многоквартирным домом; содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме; коммунальные ресурсы холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) в Многоквартирном доме по адресу: г. Оренбург, ул. Полигонная, д. 3, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется вносить плату в порядке и сумме, установленной настоящим Договором, а так же исполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом о защите прав потребителей, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за

содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта Многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

3.1. Состав общего имущества Многоквартирного дома определен в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и указан в Приложении № 1 к настоящему договору. Состав общего имущества в Многоквартирном доме может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в Многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Первый вентиль является личным имуществом Собственника. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках или их ответвлениях с прибором отопления. Прибор отопления и граница – сварной шов, квартирные приборы учета являются собственностью собственника и ответственность за их состояние несет собственник жилого помещения;

- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – на входящих (питающих) клеммах к пакетному переключателю. Индивидуальный прибор учета электроэнергии не входит в состав общего имущества и ответственность за его сохранность несет Собственник помещения.

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

4. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ

4.1 Перечень работ и услуг по содержанию жилого помещения (услуги, работы по управлению многоквартирным домом утверждается организатором конкурса и являющегося неотъемлемой частью настоящего договора) (Приложение № 2 к настоящему Договору).

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

5.1. Управляющая организация обязана:

5.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

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

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

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

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

5.1.6. Подготавливать предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе разрабатывать с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, перечень работ, услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее - Перечень работ и услуг) и представлять его Собственникам помещений в Многоквартирном доме для утверждения.

5.1.7. Подготавливать и представлять Собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения по вопросам проведения капитального ремонта Многоквартирного дома, в том числе о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта, в том числе в случае, если Собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор в соответствии с нормами и требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

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

5.1.9. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, предусмотренные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме,

утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, а также вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом. Вести и хранить, вносить в них необходимые изменения иную документацию, связанную с управлением многоквартирным домом документа перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

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

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

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

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

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

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

5.1.16. Ежегодно Управляющая организация не позднее второго квартала года, следующего за отчетным годом, представляет Собственникам годовой отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год (по форме утвержденной в Управляющей компании), путем размещения в системе ГИС ЖКХ или на сайте Управляющей компании в сети Интернет.

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

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

5.1.19. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ).

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

5.1.21. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Оренбургской области и настоящим Договором.

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

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

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

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

5.1.26. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу.

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

5.2. Управляющая организация вправе:

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

5.2.2. Совершать сделки с третьими лицами в целях исполнения Договора.

5.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала в количестве, достаточном для исполнения принятых по настоящему Договору обязательств.

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

5.2.5. Требовать допуска в занимаемое Собственниками (членами семьи Собственников) жилое (нежилое) помещение работников и (или) представителей Управляющей организации (в т. ч. работников аварийных служб) представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

5.2.6. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

5.2.7. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.

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

5.2.9. Требовать от Собственника (нанимателя) полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе при невыполнении обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

5.3. Собственник обязан:

5.3.1. Использовать помещение и общее имущество МКД и поддерживать их в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества Собственников помещений в МКД и придомовой территории.

5.3.2. Вносить плату за содержание жилого помещения на указанный в платежном документе (квитанции, счете, счет-фактуре) счет ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен решением общего собрания Собственников.

5.3.3. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, подвалах, мансардных этажах, чердаках, на лестничных площадках, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведённые для этого места, осуществлять пользование канализацией в соответствии с Правилами пользования канализацией.

5.3.4. Соблюдать следующие требования:

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

- не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

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

- не демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

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

- не допускать несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном законом порядке;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять сторонними предметами, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

- информировать управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения;

- не совершать действий, повлекших нарушение тишины и покоя граждан, находящихся в многоквартирных жилых домах в ночное время в период времени в рабочие дни с 23.00 до 07.00 часов следующего дня, в выходные (суббота, воскресенье) и нерабочие праздничные дни - с 23.00 до 09.00 часов следующего дня. В многоквартирных домах в дневное время не допускается производить работы, сопряженные с шумом, в выходной день - воскресенье и в праздничный (нерабочий) день, если следующий за ним день является рабочим, производить работы, сопряженные с шумом, ранее 09.00 часов и заканчивать их позднее 21.00 часа во все рабочие дни, а также в выходной день - субботу и в праздничный (нерабочий) день, если следующий за ним день не является рабочими, использовать на повышенной громкости звуковоспроизводящие (звукоусиливающие) устройства, нарушать тишину и покой граждан в период с 13.00 до 15.00 часов.

5.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета и т.п.);

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

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

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

5.3.6. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 Правил утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правил), время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

5.3.7. Допускать представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного надзора (муниципального жилищного контроля) в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости.

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

5.3.9. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей,

нарушения целостности их пломб, о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

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

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

5.4. Собственник вправе:

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

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

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

5.4.4. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных ресурсов холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков. Привлекать представителя Управляющей организации при проведении проверок качества предоставляемых коммунальных услуг.

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

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

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

5.4.8. Требовать от Ресурсоснабжающей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен Многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать

осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

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

5.4.10. Получать информацию о состоянии и содержании общего имущества в Многоквартирном доме, переданного в управление, размещенную на сайте ГИС ЖКХ.

5.4.11. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

5.4.12. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ, путем непосредственного участия в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома, либо через представителя, а также через Совет Дома, председателя Совета Дома.

5.4.13. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении условий и обязательств в рамках настоящего Договора.

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

6. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

6.1 Плата за содержание жилого помещения включает в себя: плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом; содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

6.2 Размер платы за содержание жилого помещения на 1 кв. м. должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству работ и услуг.

6.3 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения – 29,65 (двадцать девять рублей) 65 копейки без учета КР на СОИ (ОДН).

6.4 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме подлежит ежегодной индексации начиная с 1 июля на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством.

6.5 Плата за содержание жилого помещения рассчитана без учета расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества. В соответствии с действующим законодательством, размер платы на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества определяется управляющей компанией и подлежит перерасчету исходя из стоимости коммунальных ресурсов и нормативов потребления коммунальных услуг.

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

6.7 Плата за содержание жилого помещения, вносится ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

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

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

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

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

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за оказание всех услуг и (или) выполнение работ в рамках настоящего Договора, которые обеспечивают надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

7.4. Управляющая организация не несет ответственности за выполнение работ по содержанию жилого помещения в Многоквартирном доме за период, в который выполнение данных работ производилось другими эксплуатирующими и управляющими организациями за исключением случаев универсального правопреемства (реорганизация юридического лица это изменение правового положения юридического лица, влекущее возникновение отношений правопреемства юридических лиц.)

7.5. В случае не предоставления либо ненадлежащего оказания услуг и (или) невыполнения либо ненадлежащего выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, Собственник помещения вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

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

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

7.8. Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

- а) невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;
- б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для

потребителя в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме) или внутридомовых инженерных систем (для потребителя в жилом доме), подлежащий возмещению Собственником по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации, а так же иным требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

7.9. Собственник, несвоевременно и (или) неполностью внесший плату за содержание жилого помещения, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

- по соглашению Сторон;
- в судебном порядке;
- в случае ликвидации Управляющей организации.

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

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

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

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

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

10.1. Договор заключен на 5 (пять) лет.

10.2. 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.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

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

Приложение № 2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Приложение № 3. Собственники, подписавшие договор управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: *г. Оренбург, микрорайон поселок Ростоши, ул. Нежинское шоссе, д. 2/2*

11. Юридические адреса, банковские реквизиты Сторон

Собственники МКД по адресу: *г. Оренбург, микрорайон поселок Ростоши, ул. Нежинское шоссе, д. 2/2*

*Приложение № 3
к договору на управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома*

Собственники, подписавшие договор управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: *г. Оренбург, микрорайон поселок Ростоши, ул. Нежинское шоссе, д. 2/2*

Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания Ростоши»**

Адрес, указанный в ЕГРЮЛ: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Нежинское шоссе, д. 2/1, пом. 4

Почтовый адрес: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Нежинское шоссе, д. 2/1, пом. 4

Телефон: 21-21-09

Электронная почта: ukrostoshi@mail.ru

ОГРН: 1175658019481

ИНН: 5610228132

КПП: 561001001

Р/с: 40702810446000005604

в Оренбургском отделении № 8623 ПАО «Сбербанк России»

К/с: 30101810600000000601

БИК: 045354601

Директор ООО «УК «Ростоши»



Н.А. Барабанщикова