

ДОГОВОР №
управления многоквартирным домом по адресу:

г. Оренбург, ул. Даля, 2 корпус 4
г. Оренбург

«01» Мая 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Первенец», именуемое в дальнейшем "**Управляющая организация**", в лице директора Нугумановой Светланы Махажаевны, действующей на основании устава и, Литвинов Евгений Анатольевич, собственник жилого/нежилого помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Даля, № 2, корпус 4 отметка 3 этаж, общей площадью _____ кв.м., именуемый в дальнейшем "**Собственник**", действующий от своего имени или через уполномоченное лицо, руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, постановлением Правительства от 6 мая 2011г № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" и Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1. Многоквартирный дом – расположенный по адресу: г. Оренбург ул. Центральная, 1 корпусы 1,2,3,4 и ул. Даля, 2 корпусы 3,4,5 единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

1.2. Собственник – физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Оренбургская область), муниципальное образование (город Оренбург), владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.



Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.3. Помещение (жилое, нежилое) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации (Оренбургская область), муниципального образования (город Оренбург).

1.4. Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и

  1

доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. Состав общего имущества и границы указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, уполномоченное общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.6. Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

1.7. Коммунальные услуги - деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома и жилых домах. К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

1.8. Содержание общего имущества – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

1.9. Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Примерный перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 4 к настоящему договору.

1.10. Капитальный ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Решение о проведении работ по капитальному ремонту принимается общим собранием собственников помещений большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту утверждается перечень таких работ и сроки их проведения.

1.11. Плата за содержание и ремонт помещения – целевой взнос, вносимый собственником помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

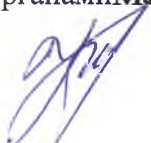
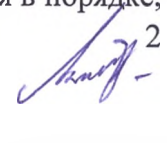
1.12. Доля участия - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

1.13. Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на основании договора с управляющей организацией осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

1.14. Коммунальные ресурсы – холодная и горячая вода, стоки, сетевой газ, бытовой газ в баллонах, электрическая и тепловая энергия, твердое топливо, используемые управляющей организацией для предоставления собственнику коммунальных услуг.

1.15. Норматив потребления коммунальных услуг (норматив потребления) – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов собственником (потребителем), принятый и утвержденный органами местного самоуправления в порядке,

установленном Правительством Российской Федерации и используемый для осуществления расчетов с собственником (потребителем) при отсутствии индивидуальных, общих или квартирных приборов учета коммунальных ресурсов, а также в иных случаях, указанных законодательством.

1.16. **Потребитель коммунальных услуг (потребитель)** – собственник помещения, наниматель, член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях;

1.17. **Общее собрание собственников** – высший орган управления многоквартирным домом.

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: **460034 г. Оренбург ул. Центральная, 1 корпуса 1,2,3,4 и ул. Даля, 2 корпуса 3,4,5**, в объеме денежных средств, уплачиваемых Собственниками по статье «содержание и ремонт жилья», предоставление коммунальных услуг Собственникам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего договор с «01» **Мая 2021 года**.

3.1.2. Надлежащим образом по мере необходимости обеспечить проведение следующих видов работ:

- содержание общего имущества многоквартирного дома и текущий ремонт общего имущества согласно перечню таких работ и услуг, указанному в Приложении № 2 и Приложении № 4 к договору;

3.1.3. Обеспечить предоставление Собственнику коммунальных услуг в соответствии с федеральными и региональными нормативами потребления и стандартами качества. С целью предоставления Собственнику коммунальных услуг выбрать ресурс снабжающие организации и заключить с ними от своего имени и за счет Собственника договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

3.1.4. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции-извещения не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.5. Организовывать заключение договоров с подрядчиками, имеющими необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.6. Осуществлять функции по управлению, организацию финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.7. Информировать Собственника об изменении размера платы за нежилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 5 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.8. Для принятия решений на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта (при наступлении срока капитального ремонта.) Плата производится региональному оператору.



3.1.9. На основании решения Собственников многоквартирного дома осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

3.1.10. За 30 дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей.

3.1.11. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

3.1.12. Производить перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

3.1.13. В двухдневный срок рассматривать обращения Собственников по вопросам, касающимся Настоящего договора, а в случае аварийных ситуаций – в течение 8 часов.

3.1.14. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.15. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.1.16. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

3.1.17. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3.1.18. Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.

3.1.19. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.20. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.21. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения;

3.1.22. В случае привлечения Управляющей компанией подрядчиков для выполнения работ, предусмотренных настоящим договором, контролировать качественное их выполнение и обеспечивать надлежащую приемку выполненных работ;

3.1.23. В случае привлечения Управляющей компанией подрядчиков для выполнения работ, предусмотренных настоящим договором, предусматривать в договорах подряда условия гарантии качества на выполненные работы;

3.1.24. Представлять уполномоченному собственниками лицу во 2-ом квартале текущего года за прошедший год письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, который должен содержать следующие сведения: сумма средств, начисленных и поступивших управляющей компании в отчетный период, перечень исполненных работ и услуг, остаток текущих средств на конец отчетного года. Указанный отчет предоставляется так же за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора;

3.1.25. Вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта;

3.1.26. Обеспечить изготовление технической документации на многоквартирный

дом при ее отсутствии на момент заключения настоящего договора. Расходы, понесенные Управляющей компанией на изготовление документации возмещаются собственником;

3.1.27. Проинформировать собственников о результатах осмотра общего имущества многоквартирного дома и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, а также о необходимости дополнительного финансирования.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги через суд и / или коллекторские организации в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. Осуществлять контроль за качеством содержания и ремонта жилья, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотров жилых помещений и состояния инженерного оборудования у Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

3.2.5. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств инициатора проведения общего собрания.

3.2.6. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

3.2.7. Самостоятельно определять перечень первоочередных работ, услуг по настоящему договору

3.2.8. Исполнять взятые на себя обязательства по настоящему договору, как собственными силами, так и посредством подрядчиков, поставщиков жилищно-коммунальных услуг.

3.2.9. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками;

3.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.11. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором, в соответствии с утвержденным управляющей компанией прейскурантом;

3.2.12. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору, привлекать исполнителей заказа, имеющих необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязуется:

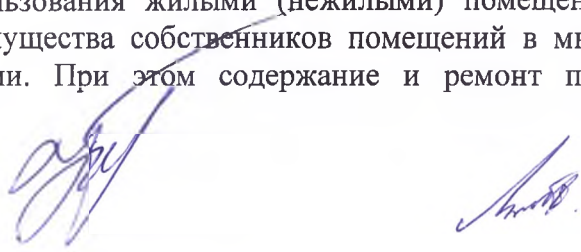
3.3.1. Ежемесячно вносить взносы за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

3.3.3. Предоставлять Управляющей организации копии договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.3.4. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

3.3.5. Поддерживать собственное жилое (нежилое) помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего



Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет.

3.3.6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.9. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение, а также свободный допуск к оборудованию, относящегося к общему имуществу, используя легкоъемные конструкции, представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.10. Не производить переустройство, перепланировку помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.11. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

3.3.12. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.3.13. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.14. Ознакомить всех совместно использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего договора;

3.3.15. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.16. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды.

3.3.17. В случае длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

3.3.18. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории согласно правилам пользования жилыми помещениями, утвержденным Постановлением Правительством РФ от 21.01.2006 № 25, правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, перестановку либо установку дополнительного

сантехнического и иного оборудования в установленном действующим законодательством порядке.

3.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.6. Оплачивать услуги по настоящему договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.

3.4.6. Выступать инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

3.4.7. Требовать от Управляющей компании в части взятых обязательств устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4. Платежи по договору

4.1. Оплата Собственником услуг по настоящему договору включает в себя:

1) плату за содержание и текущий ремонт нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расходы на содержание Управляющей компании;

2) плату за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.3. Оплата коммунальных ресурсов осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам.

4.4. Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 01-го по последнее число.

Срок внесения платежей Собственником – до 25-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией не позднее 5-числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Изменение договора и разрешение споров, ответственность

5.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

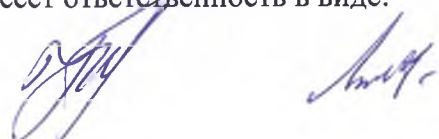
5.3. Ответственность Собственника помещения:

5.3.1. В случае несвоевременного внесения платы за нежилое помещение и коммунальные услуги с Собственника взимается пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.3.2. В случае порчи или повреждения мест общего пользования, инженерных систем и оборудования, имущества придомовой территории, Собственник несет финансовую ответственность в объеме материального ущерба. При невозможности выявления виновной стороны, финансовую ответственность несут собственники помещений многоквартирного дома, пропорционально доле собственности квартиры, на основании обоснованного расчета объема материального ущерба, согласно решению общего собрания собственников.

5.4. Ответственность Управляющей организации:

5.4.1. Управляющая организация несет ответственность в виде:



а) возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;
б) возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств.

5.4.2. При обнаружении существенных недостатков выполненной работы по содержанию имущества многоквартирного дома Собственник вправе потребовать повторного выполнения работы (оказания услуги).

5.4.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании, текущем и капитальном ремонте мест общего пользования, возникших до заключения настоящего договора, а также из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.4.4. В случае выполнения принятых по настоящему договору обязательств посредством подрядчиков Управляющая организация несет ответственность за убытки перед Собственниками жилых помещений, причиненные подрядчиками при исполнении договора, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств.

6. Условия и порядок расторжения договора

6.1. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе общего собрания Собственников помещений в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом;

- по инициативе Управляющей организации, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

6.2. После расторжения договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор действует с 01.05.2021 г по 01.06.2026 г.

8.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

Управляющая организация

ООО «Первенец»

Юрид. адрес: 460045 г. Оренбург ул. Даля, 2 корпус 4.

ИНН/КПП 5610116090/561001001

ОГРН 1075658016202


Р/с 40702810405005763723 в АКБ «ФОРШТАДТ» (ЗАО) г. Оренбург

К/с 30101810700000000860

БИК 045354860

Директор  С.М.Нугуманова

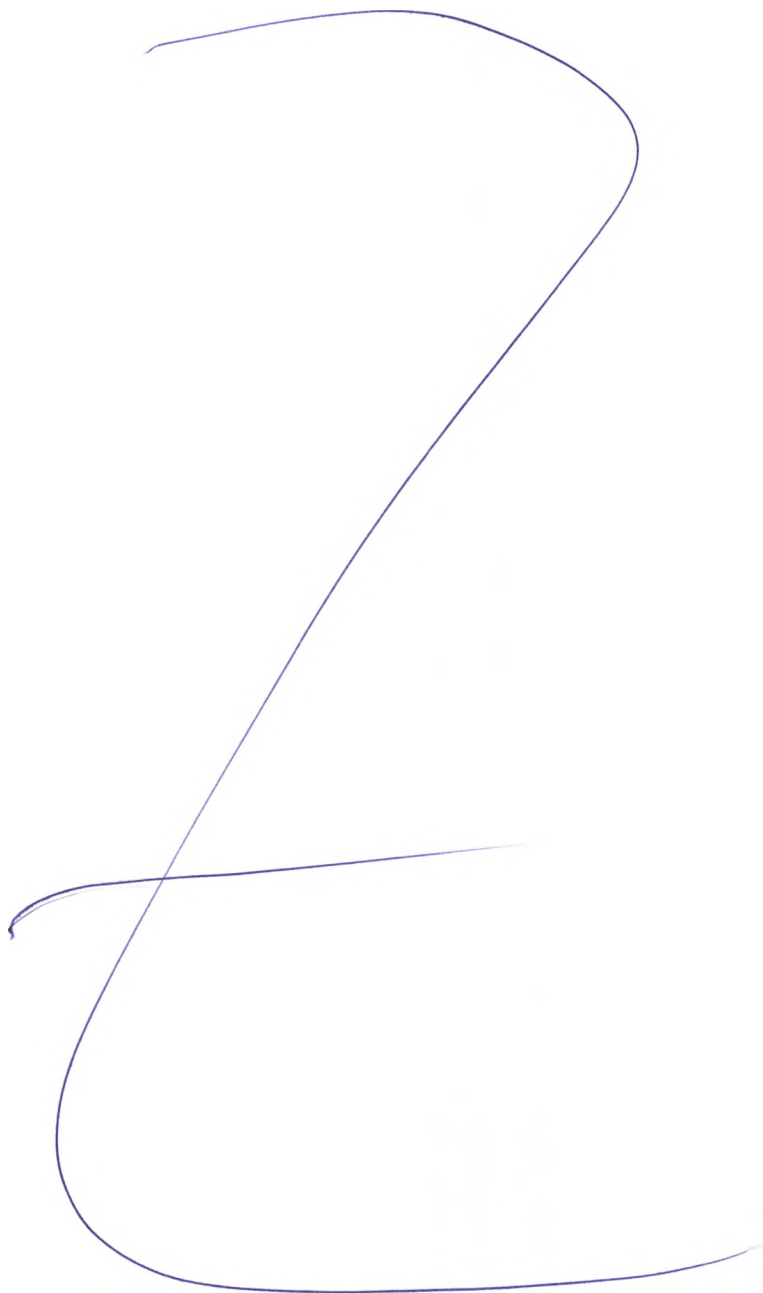
Собственник:


Подпись, Ф.И.О.

Приложения к договору:

1. Перечень общего имущества
2. Границы принадлежности в многоквартирном доме.

3. Тарифы по оплате за содержание и текущий ремонт с 01.08.2021г. по 01.07.2022г.
4. Минимальный перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и по содержанию общего имущества многоквартирного дома.



ДОГОВОР №
управления многоквартирным домом по адресу:

г. Оренбург, ул. Даля, 2 корпус 5

г. Оренбург

«01» Мая 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Первенец», именуемое в дальнейшем "**Управляющая организация**", в лице директора Нугумановой Светланы Махажаевны, действующей на основании устава и, Алешина Татьяна Александровна, собственник жилого/нежилого помещения многоквартирного дома № 13, расположенного по адресу: **г. Оренбург, ул. Даля, № 2, корпус 5, отметка 2этаж, общей площадью 55,6 кв.м.**, именуемый в дальнейшем "**Собственник**", действующий от своего имени или через уполномоченное лицо, руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, постановлением Правительства от 6 мая 2011г № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" и Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1. Многоквартирный дом – расположенный по адресу: г. Оренбург ул. Центральная, 1 корпусы 1, 2, 3, 4 и ул. Даля, 2 корпусы 3, 4, 5 единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

1.2. Собственник – физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Оренбургская область), муниципальное образование (город Оренбург), владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.3. Помещение (жилое, нежилое) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации (Оренбургская область), муниципального образования (город Оренбург).

1.4. Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и

доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. Состав общего имущества и границы указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, уполномоченное общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.6. Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

1.7. Коммунальные услуги - деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома и жилых домах. К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

1.8. Содержание общего имущества – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

1.9. Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Примерный перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 4 к настоящему договору.

1.10. Капитальный ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Решение о проведении работ по капитальному ремонту принимается общим собранием собственников помещений большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту утверждается перечень таких работ и сроки их проведения.

1.11. Плата за содержание и ремонт помещения – целевой взнос, вносимый собственником помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

1.12. Доля участия - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

1.13. Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на основании договора с управляющей организацией осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

1.14. Коммунальные ресурсы – холодная и горячая вода, стоки, сетевой газ, бытовой газ в баллонах, электрическая и тепловая энергия, твердое топливо, используемые управляющей организацией для предоставления собственнику коммунальных услуг.

1.15. Норматив потребления коммунальных услуг (норматив потребления) – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов собственником (потребителем), принятый и утвержденный органами местного самоуправления в порядке,

установленном Правительством Российской Федерации и используемый для осуществления расчетов с собственником (потребителем) при отсутствии индивидуальных, общих или квартирных приборов учета коммунальных ресурсов, а также в иных случаях, указанных законодательством.

1.16. Потребитель коммунальных услуг (потребитель) – собственник помещения, наниматель, член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях;

1.17. Общее собрание собственников – высший орган управления многоквартирным домом.

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: **460034 г. Оренбург ул. Центральная, 1 корпуса 1,2,3,4 и ул. Даля, 2 корпуса 3,4,5**, в объеме денежных средств, уплачиваемых Собственниками по статье «содержание и ремонт жилья», предоставление коммунальных услуг Собственникам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора с «01» **Мая 2021 года**.

3.1.2. Надлежащим образом по мере необходимости обеспечить проведение следующих видов работ:

- содержание общего имущества многоквартирного дома и текущий ремонт общего имущества согласно перечню таких работ и услуг, указанному в Приложении № 2 и Приложении № 4 к договору;

3.1.3. Обеспечить предоставление Собственнику коммунальных услуг в соответствии с федеральными и региональными нормативами потребления и стандартами качества. С целью предоставления Собственнику коммунальных услуг выбрать ресурс снабжающие организации и заключить с ними от своего имени и за счет Собственника договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

3.1.4. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции-извещения не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.5. Организовывать заключение договоров с подрядчиками, имеющими необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.6. Осуществлять функции по управлению, организацию финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.7. Информировать Собственника об изменении размера платы за нежилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 5 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.8. Для принятия решений на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта (при наступлении срока капитального ремонта.) Плата производится региональному оператору.

3.1.9. На основании решения Собственников многоквартирного дома осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

3.1.10. За 30 дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей.

3.1.11. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

3.1.12. Производить перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

3.1.13. В двухдневный срок рассматривать обращения Собственников по вопросам, касающимся Настоящего договора, а в случае аварийных ситуаций – в течение 8 часов.

3.1.14. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.15. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.1.16. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

3.1.17. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3.1.18. Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.

3.1.19. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.20. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.21. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения;

3.1.22. В случае привлечения Управляющей компанией подрядчиков для выполнения работ, предусмотренных настоящим договором, контролировать качественное их выполнение и обеспечивать надлежащую приемку выполненных работ;

3.1.23. В случае привлечения Управляющей компанией подрядчиков для выполнения работ, предусмотренных настоящим договором, предусматривать в договорах подряда условия гарантии качества на выполненные работы;

3.1.24. Представлять уполномоченному собственниками лицу во 2-ом квартале текущего года за прошедший год письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, который должен содержать следующие сведения: сумма средств, начисленных и поступивших управляющей компании в отчетный период, перечень исполненных работ и услуг, остаток текущих средств на конец отчетного года. Указанный отчет предоставляется так же за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора;

3.1.25. Вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта;

3.1.26. Обеспечить изготовление технической документации на многоквартирный

дом при ее отсутствии на момент заключения настоящего договора. Расходы, понесенные Управляющей компанией на изготовление документации возмещаются собственником;

3.1.27. Проинформировать собственников о результатах осмотра общего имущества многоквартирного дома и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, а также о необходимости дополнительного финансирования.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги через суд и / или коллекторские организации в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. Осуществлять контроль за качеством содержания и ремонта жилья, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотров жилых помещений и состояния инженерного оборудования у Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

3.2.5. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств инициатора проведения общего собрания.

3.2.6. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

3.2.7. Самостоятельно определять перечень первоочередных работ, услуг по настоящему договору

3.2.8. Исполнять взятые на себя обязательства по настоящему договору, как собственными силами, так и посредством подрядчиков, поставщиков жилищно-коммунальных услуг.

3.2.9. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками;

3.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.11. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором, в соответствии с утвержденным управляющей компанией прейскурантом;

3.2.12. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору, привлекать исполнителей заказа, имеющих необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Ежемесячно вносить взносы за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

3.3.3. Предоставлять Управляющей организации копии договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.3.4. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

3.3.5. Поддерживать собственное жилое (нежилое) помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего

Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет.

3.3.6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.9. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение, а также свободный допуск к оборудованию, относящегося к общему имуществу, используя легкоъемные конструкции, представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.10. Не производить переустройство, перепланировку помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.11. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

3.3.12. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.3.13. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.14. Ознакомить всех совместно использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего договора;

3.3.15. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.16. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды.

3.3.17. В случае длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

3.3.18. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории согласно правилам пользования жилыми помещениями, утвержденным Постановлением Правительством РФ от 21.01.2006 № 25, правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, перестановку либо установку дополнительного

технического и иного оборудования в установленном действующим законодательством порядке.

3.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.6. Оплачивать услуги по настоящему договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.

3.4.6. Выступать инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

3.4.7. Требовать от Управляющей компании в части взятых обязательств устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4. Платежи по договору

4.1. Оплата Собственником услуг по настоящему договору включает в себя:

1) плату за содержание и текущий ремонт нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расходы на содержание Управляющей компании;

2) плату за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.3. Оплата коммунальных ресурсов осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам.

4.4. Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 01-го по последнее число.

Срок внесения платежей Собственником – до 25-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией не позднее 5-числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Изменение договора и разрешение споров, ответственность

5.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.3. Ответственность Собственника помещения:

5.3.1. В случае несвоевременного внесения платы за нежилое помещение и коммунальные услуги с Собственника взимается пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.3.2. В случае порчи или повреждения мест общего пользования, инженерных систем и оборудования, имущества придомовой территории, Собственник несет финансовую ответственность в объеме материального ущерба. При невозможности выявления виновной стороны, финансовую ответственность несут собственники помещений многоквартирного дома, пропорционально доле собственности квартиры, на основании обоснованного расчета объема материального ущерба, согласно решению общего собрания собственников.

5.4. Ответственность Управляющей организации:

5.4.1. Управляющая организация несет ответственность в виде:

а) возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;
б) возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств.

5.4.2. При обнаружении существенных недостатков выполненной работы по содержанию имущества многоквартирного дома Собственник вправе потребовать повторного выполнения работы (оказания услуги).

5.4.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании, текущем и капитальном ремонте мест общего пользования, возникших до заключения настоящего договора, а также из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.4.4. В случае выполнения принятых по настоящему договору обязательств посредством подрядчиков Управляющая организация несет ответственность за убытки перед Собственниками жилых помещений, причиненные подрядчиками при исполнении договора, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств.

6. Условия и порядок расторжения договора

6.1. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе общего собрания Собственников помещений в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом;

- по инициативе Управляющей организации, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

6.2. После расторжения договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор действует с 01.05.2021 г по 01.06.2026 г.

8.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

Управляющая организация

ООО «Первенец»

Юрид. адрес: 460045 г. Оренбург ул. Даля, 2 корпус 4.

ИНН/КПП 5610116090/561001001

ОГРН 1075658016202

Р/с 40702810405005763723 в АКБ «ФОРШТАДТ» (ЗАО) г. Оренбург

К/с 30101810700000000850 БИК 045354860

Директор _____ С.М.Нугуманова

Собственник:

Виктор Александрович А.

Подпись, Ф.И.О.

Приложения к договору:

1. Перечень общего имущества.
2. Границы принадлежности в многоквартирном доме.

5. тарифы по оплате за содержание и текущий ремонт с 01.08.2021г. по 01.07.2022г.
4. Минимальный перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

