

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

город Омск

11 ноября 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Берёг -3 Центральный в лице директора Котовщикова Андрея Михайловича, действующего на основании Устава, лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 055 000301 от 31.07.2018 года, выданной Государственной жилищной инспекцией Омской области, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и

Собственники помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Омск, улица Лермонтова, дом 57 (далее – МКД), в лице уполномоченного по протоколу № 1/2024 от 11 ноября 2024 года Остапенко Натальи Геннадьевны, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Омск, улица Лермонтова, дом 57, оформленного протоколом № 1/2024 от 11.11.2024 года.

1.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, приведены в приложениях № 1 к настоящему договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием и жилым (нежилым) помещением определяется в соответствии с приложением № 2 к настоящему договору (акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования).

1.4. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами - постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

1.5. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также периодичность и сроки их выполнения приведены в приложении № 3 к настоящему договору.

1.6. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, периодичность и сроки их выполнения приведены в приложении № 3 к настоящему договору.

1.7. Коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме предоставляются непосредственно ресурсоснабжающими организациями и (или) гарантирующими поставщиками услуг.

1.8. Управляющая организация в рамках настоящего договора не осуществляет обслуживание:

-металлических ограждений, шлагбаумов и других средств, ограничивающих доступ на территорию многоквартирного жилого дома (обслуживание указанных средств может осуществляться Управляющей организацией по отдельному договору с собственниками помещений);

-сети «Интернет», сети, размещенные в телефонной канализации, другие теле-коммуникационные сети, размещенные операторами связи, коллективные антенны, телефонные кабели; -систему автоматически запирающихся устройств дверей подъездов (домофон).

1.9. Работы по капитальному ремонту общего имущества не являются предметом настоящего договора.

1.10. Управляющая организация может оказывать дополнительные услуги за дополнительную плату не входящие в обязательный перечень работ и услуг, а также платные услуги.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственника.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, определенным в приложении № 3 к настоящему договору.

2.1.3. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома.

2.1.4. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

2.1.5. Обеспечить хранение и актуализацию имеющейся технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесение в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

2.1.6. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в п. 2.1.5 настоящего договора документов.

2.1.7. С определённой настоящим договором периодичностью проводить обследование многоквартирного дома и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

2.1.8. Обеспечить проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, его инженерных сетей и оборудования в соответствии с утвержденным графиком (планом).

2.1.9. Осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения.

2.1.10. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

2.1.11. Организовать и осуществлять прием Собственника и лиц, пользующихся его помещением, по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

2.1.12. Выдавать Собственнику и лицам, пользующимся его помещением, выписки из лицевого счета в сроки и в порядке, указанных в настоящем договоре.

2.1.13. На основании письменной заявки Собственника или лиц, пользующихся его помещением, направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или общему имуществу многоквартирного дома в срок, указанный в настоящем договоре.

2.1.14. Организовать работу по сбору платы по настоящему договору в сроки, установленные договором.

и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества на предстоящий год. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, при условии уведомления Управляющей организации о предстоящем общем собрании не менее чем за 10 (десять) календарных дней.

2.3.6. Взыскивать в судебном порядке денежные средства с собственников помещений в МКД за содержание и текущий ремонт общего имущества, ОДИ, дополнительные услуги и иные услуги.

2.3.7. Обрабатывать персональные данные собственников в целях исполнения условий договора, заключать договоры с третьими лицами на обработку персональных данных, передавать информацию третьим лицам поскольку собственники, приняв решение о заключении настоящего договора выразили свое согласие на обработку их персональных данных на период с момента заключения договора и до прекращения обязательств сторонами.

2.3.8. В интересах Собственников заключать договоры с физическими и юридическими лицами на использование общего имущества с правом сбора денежных средств, выставления счетов на оплату (транзит коммуникаций, установка оборудования и т.п.) многоквартирного дома. После уплаты всех налогов, предусмотренных действующим законодательством, доходы от указанной деятельности распределяются в процентном соотношении, 70 % от фактически полученной за месяц суммы дополнительных доходов размещаются на лицевом счете дома и расходуются по обоюдному согласованию председателя Совета МКД и Управляющей организацией, 30 % от указанной суммы является вознаграждением Управляющей организации и расходуются по собственному усмотрению.

2.3.9. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате по настоящему договору с собственников помещений, в том числе через судебные органы РФ.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного жилого дома в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

2.4.2. Получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности в объеме не ниже установленного.

2.4.3. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.4.4. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» заключая настоящий договор, собственник дает свое согласие Управляющей организации на сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу третьим лицам в частности ресурсоснабжающим организациям и (или) гарантирующим поставщикам, для открытия и ведения лицевого счета, выполнения начислений и изготовления расчетных квитанций, доставку и предъявление указанных квитанций к оплате за жилое (нежилое) помещение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Собственник, подписывая настоящий договор, подтверждает, что ознакомлен(а) со списком операций с персональными данными, а также правилами обработки персональных данных, осуществляемой на бумажном и электронном носителях с использованием автоматизированных систем, а также о том, что уведомлен(а) о своем праве отозвать согласие путем подачи в Управляющую организацию письменного заявления после окончания действия договора управления.

2.5. Собственник обязуется:

2.5.1. Соблюдать правила пользования жилым/нежилым помещением.

2.5.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату по настоящему договору.

2.5.3. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

2.5.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

2.5.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии Собственника.

2.5.6. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

2.6. Собственник обязан:

2.6.1. Предоставить Управляющей организации копии правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности на помещение в многоквартирном доме.

2.6.2. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

2.6.3. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, холодной воды, горячей воды и отопления.

2.6.4. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания индивидуальных приборов учета.

2.6.5. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве помещений в многоквартирном доме строго руководствоваться настоящим договором, Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

2.6.6. Не облицовывать, не скрывать в стены, короба системы инженерного общедомового оборудования, водопроводные, электрические, канализационные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома и совершать другие действия, затрудняющие или делающие невозможными проведение профилактических работ и устранение аварий. В случае не исполнения Собственником и другими Собственниками помещений в многоквартирном доме данного обязательства, Управляющая организация не несет материальной ответственностью перед третьими лицами за ущерб возникший в результате затопления, пожара, задымления и других вредных последствий.

2.6.7. Соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией, в частности не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру, не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети, немедленно сообщать эксплуатационному персоналу Управляющей организации обо всех неисправностях системы водопровода и канализации, оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки, при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается: пользоваться стальной проволокой.

2.6.8. Не производить уменьшение размера общего имущества многоквартирного дома, путем самовольного устройства кладовок, отсеков с установкой дверей с запирающими устройствами в местах общего пользования, переноса и разборки перегородок, дверных проемов, которые могут препятствовать доступу к индивидуальным приборам учета либо общедомовым инженерным коммуникациям.

2.6.9. В случае проведения надзорными и контролирующими органами плановых и внеплановых проверок общего имущества многоквартирного дома, вся ответственность за несоблюдение п. 2.6.8 возлагается на собственника помещения.

2.6.10. Не допускается размещение на лестничных площадках бытовых вещей, инвентаря, оборудования, строительного и бытового мусора, мебели и других предметов.

2.6.11. За счет собственных сил и средств, производить установку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг. К использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

2.6.12. Выполнять Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в Многоквартирном доме, Правила содержания и эксплуатации жилищного фонда, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством.

2.6.13. Бережно относиться к Общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, малым архитектурным формам и др.

используемые при содержании общего имущества МКД и дополнительных услуг) и действует до 31.12.2024 года. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на это имущество от общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении № 4 к настоящему договору.

3.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается на каждый последующий календарный год решением общего собрания собственников помещений с учетом предложений управляющей организации, требований действующего законодательства РФ, подлежит актуализации один раз в год и не может быть изменен собственниками в одностороннем порядке.

3.5. При отсутствии решения собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества на очередной календарный год, размер платы определяется Управляющей организацией самостоятельно и может быть изменен на последующий календарный год в пределах индексов роста цен на товары, работы, услуги, утвержденных уполномоченными органами.

3.6. Размер платы за предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется путем умножения тарифов на общую площадь помещений, принадлежащих Собственнику.

3.7. 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, размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит изменению в соответствии с 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 Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

3.8. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, вносится на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

3.9. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени указывается отдельной строкой в платежном документе.

3.10. Собственник вносит плату за жилое/нежилое помещение, коммунальные и прочие услуги, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, на расчетный счет Управляющей организации либо в кассу Управляющей организации.

3.11. В случае изменения банковского счета Управляющая организация вносит соответствующие изменения в платежные документы.

3.12. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.

3.13. Управляющая организация доводит до Собственника информацию об изменении тарифов путем размещения информации на 1-ом этаже на досках объявлений на бумажном носителе.

3.14. Изменение перечня, периодичности, расходов и (или) качества выполняемых работ и оказываемых услуг по настоящему договору утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

3.15. Оплата за коммунальные ресурсы (электроэнергию, холодную воду, горячую воду, сточные воды), потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД (ОДИ) осуществляется по нормативу, утвержденному Региональной энергетической комиссией Омской области. Изменение порядка оплаты ОДИ возможно по решению собрания собственников помещений МКД.

3.16. Ресурсоснабжающие организации и (или) Гарантирующие поставщики вправе распределять объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги,

предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний общедомового прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями в МКД пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.17. Оплата за дополнительную услугу, выставляемую собственникам за содержание и ремонт общего имущества за вывоз снега с придомовой территории МКД в зимнее время техникой сторонних организации составляет 0,98 руб. за 1 кв.м общей площади помещения в месяц.

3.18. Оплата за дополнительную услугу, связанную с изготовлением и представлением платежных документов по оплате взносов на капитальный ремонт составляет 22 копейки за 1 кв.м помещения в месяц, обязанность по оплате дополнительной услуги возложена на всех собственников помещений в МКД, с момента открытия специального счета.

3.19. В случае изменения размера платы, указанной в п. 3 настоящего договора решение общего собрания собственников помещений МКД не требуется.

3.20. В случае принятия собственниками решения об установке общедомового прибора учета коммунальных ресурсов (ОДПУ), оплата за его установку и ввод в эксплуатацию производится собственниками дополнительно. Плата за установку ОДПУ осуществляется собственниками по отдельной строке в платежном документе Управляющей организацией либо по отдельному платежному документу. С момента установки и ввода в эксплуатацию общедомового прибора учета коммунального ресурса размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества увеличивается на стоимость содержания указанного прибора исходя из действующих расценок и тарифов специализированных организаций с учетом расходов Управляющей организации.

4. Рассмотрение жалоб и претензий собственника

4.1. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее - обращения) Собственника и лиц, пользующихся его помещением, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и ремонтом жилого/нежилого помещения, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, а также ведет их учет, принимает меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

4.2. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение Собственнику либо иным лицам, пользующимся его помещением, должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации письменного обращения.

4.3. Письменное обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с момента поступления в Управляющую организацию.

4.4. Управляющая организация обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращения.

4.5. Ответ на обращение подписывается руководителем Управляющей организации либо уполномоченным на то лицом.

4.6. Ответ на обращение, поступившее в Управляющую организацию в форме электронного документа, направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении.

4.7. Управляющая организация несет ответственность за счет собственных средств перед Собственником и лицами, пользующимися его помещением, за просрочку представления ответа в виде уменьшения стоимости платы за содержание и ремонт помещения за каждый день просрочки.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание 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.

6. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору. Порядок регистрации факта нарушения условий договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется председателем Совета МКД путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и неполучения ответов Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома;
- неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны соглашение о добровольном возмещении ущерба.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под роспись.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

6.7. Акт о затоплении составляется в течении 3 (трех) рабочих дней с момента затопления.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

7.2. В случае если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Срок действия договора, сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом

8.1. Договор заключен на срок: 1 (один) год.

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

8.3. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего договора с 01 декабря 2024 года.

8.4. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется Председателем Совета МКД.

8.5. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель Совета МКД, если иное не установлено решением общего собрания собственников.

8.6. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения/прекращения настоящего договора.

9. Изменение и расторжение договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9.2. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9.2.1. В одностороннем порядке с обязательным уведомлением об этом другой стороны не позже чем за 30 (тридцать) календарных дней;

9.2.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 30 (тридцать) календарных дней, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

9.2.3. По соглашению сторон;

9.2.4. В случае ликвидации организации Управляющей организации, если не определен его правопреемник.

9.2.5. Управляющая организация за 30 (тридцать) календарных дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.3. Собственник на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке не вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего договора, а принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом путем проведения собрания собственников помещений МКД.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.2. Договор вступает в силу с 01 мая 2023 года.

10.3. Условия настоящего договора утверждены общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

10.4. Настоящий договор размещается Управляющей компанией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

10.5. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем почтовой, и электронной связи.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

10.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

Приложения к договору:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние;
- 2) акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
- 3) перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) структура и размер платы с 01 декабря 2024 года за содержание и ремонт общего имущества для собственников помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: город Омск, улица Лермонтова, дом 57.

11. Реквизиты и подписи сторон

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»

ООО «УК Берег-3 Центральный»
644031, г. Омск, ул. Звездова, д.132, корп.2
ИНН 5504227970 КПП 550401001
Р/с 40702810445000010477
Омское отделение №8634 ПАО
Сбербанк России
БИК 045209673
К/с 301018109000000000673
тел.: (3812) 40-51-95
bereg-3centr@mail.ru



АМ. Котовщиков

СОБСТВЕННИКИ:

Собственники многоквартирного жилого дома,
расположенного по адресу: город Омск,
улица Лермонтова, дом 57, в лице
уполномоченного
по протоколу № 1/2024 от 11.11.2024 года
Остапенко Наталья Геннадьевна

(подпись)

Остапенко Н.Г.

Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
- 5) Фундамент, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений);
- 6) Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 7) Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке.

ПОДПИСИ СТОРОН

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»

ООО «УК Берег-3 Центральный»
644031, г. Омск, ул. Звездова, д.132, корп.2
ИНН 5504227970 КПП 550401001
Р/с 40702810445000010477
Омское отделение №8634 ПАО
Сбербанк России
БИК 045209673
К/с 30101810900000000673
тел.: (3812) 40-51-95
bereg-3centr@mail.ru



АМ. Котовщиков

СОБСТВЕННИКИ:

Собственники многоквартирного жилого дома,
расположенного по адресу: город Омск,
улица Лермонтова, дом 57, в лице уполномоченного
по протоколу № 1/2024 от 11.11.2024 года
Остапенко Наталья Геннадьевна

Остапенко Н.Г.

(подпись)

**АКТ
ПО РАЗГРАНИЧЕНИЮ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ, УСТРОЙСТВ И ОБОРУДОВАНИЯ**

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием жилого (нежилого) помещения Собственников является:

-на системе отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый патрубок первого отсекающего вентиля) от стояка трубопровода, расположенного в помещении. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояке в жилом (нежилом) помещении;

-на системе канализации – плоскость раструба тройника, расположенного на общедомовом канализационном стояке в жилом (нежилом) помещении;

-по электрооборудованию – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, при их отсутствии, верхние губки предохранителей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный прибор учета - электросчетчик не относится к общему имуществу. При отсутствии этажного щитка – входные клеммы автоматического выключателя.

-по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен, потолка, пола жилого (нежилого) помещения, наружная поверхность оконных заполнений и входной двери в помещение.

Собственники несут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и /или проходящим транзитом через жилое (нежилое) помещение.

В случае выхода из стоя инженерных сетей, устройств и оборудования (аварий), входящих в зону ответственности Собственников по заявлению Собственников составляется аварийный акт в течение 3 (трех) рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственников.

В случае выхода из стоя инженерных сетей, устройств и оборудования (аварий), входящих в зону ответственности Управляющей организацией, составляется аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственниками за содержание и текущий ремонт жилищного фонда.

При привлечении Собственниками сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственников или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения таких работ имуществу собственников, общему имуществу, имуществу Управляющей организацией или третьих лиц, несут Собственник (Собственники) осуществившие такие действия.

ПОДПИСИ СТОРОН

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»

ООО «УК Берег-3 Центральный»
644031, г. Омск, ул. Звезда, д.132, корп.2
ИНН 5504227970 КПП 550401001
Р/с 40702810445000010477
Омское отделение №8634 ПАО
Сбербанк России
БИК 045209673
К/с 30101810900000000673
тел.: (3812) 40-51-95
bereg-3centr@mail.ru



А.М. Котовщиков

СОБСТВЕННИКИ:

Собственники многоквартирного жилого дома,
расположенного по адресу: город Омск,
улица Лермонтова, дом 57, в лице
уполномоченного
по протоколу № 1/2024 от 11.11.2024 года
Остапенко Наталья Геннадьевна


(подпись)

Остапенко Н.Г.

Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, периодичность и сроки их выполнения

Наименование работ, услуг	Периодичность
Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов	Постоянно
Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных	Постоянно
Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме	Постоянно
Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома	В соответствии с действующим законодательством РФ
Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом	Постоянно
Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги	Постоянно
Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	Ежемесячно
Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме	Ежемесячно
Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации	Постоянно
Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731	Постоянно
Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме	Постоянно
Осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности	Постоянно
Организация работ по содержанию и ремонту общего имущества	Постоянно
содержание общего имущества:	
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, подвалов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов), в том числе:	Постоянно
Проверка состояния, выявление повреждений. При необходимости разработка плана восстановительных работ	2 раза в год
Очистка кровли от снега	1 раз в год
Скалывание сосулек	По мере необходимости
Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	Постоянно
Техническое обслуживание систем вентиляции	1 раз в год
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов	Ежедневно (кроме вых. и праздников)
Техническое обслуживание систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения, электрооборудования	2 раза в год
Частичные осмотры систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения в составе общего имущества	1 раз в год
Измерение сопротивления изоляции	1 раз в 3 года
Обслуживание общедомового прибора учёта тепловой энергии	1 раз в месяц
Аварийное обслуживание	Постоянно по заявкам и в случае выявления
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифта	Постоянно
Осмотры	Ежедневно
Техобслуживание	Ежемесячно
Аварийное обслуживание	Постоянно

Страхование лифтов	В течение года
Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	Постоянно
Уборка помещений, входящих в состав общего имущества	Постоянно
Сухая уборка	1 раз в неделю
Влажная уборка	1 раз в неделю
Влажная протирка подоконников, перил, дверей	1 раз в месяц
Мытьё окон	2 раза в год
Дератизация, дезинсекция	Ежемесячно
Дератизация	Ежемесячно
Дезинсекция	2 раза в год и по необходимости
Очистка придомовой территории (в холодный период года — очистка от снега, льда, наледи, посыпка песком, в тёплый период года — подметание и уборка придомовой территории от мусора, очистка урн)	Постоянно
Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.	Во время снегопада
Очистка придомовой территории от наледи и льда, посыпка песком	Ежедневно во время гололёда
вывоз снега с придомовой территории техникой сторонних организаций	В зимнее время по мере необходимости
Подметание территории с усовершенствованным покрытием	Ежедневно в тёплый период года
Уборка территорий без покрытия от листьев, сучьев, мусора	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Уборка и выкашивание газонов	Ежедневно, выкашивание периодически на высоту до 10 см
Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	1 раз в месяц в тёплый период года и по мере необходимости
Выкашивание газонов	3 раза в год
Организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	Постоянно
организация мест накопления ТКО	Постоянно
Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	Постоянно
обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения	Постоянно
Текущий ремонт	В соответствии с планом
плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, а также за отведение сточных вод, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме	Ежемесячно
плата по изготовлению и предоставлению квитанций по оплате взносов на капитальный ремонт	Ежемесячно (с момента открытия специального счета)
плата за вывоз снега с придомовой территории МКД в зимнее время техникой сторонних организаций	В зимнее время (по мере необходимости)
плата вознаграждения председателю Совета МКД	Ежемесячно

ПОДПИСИ СТОРОН


«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»
 ООО «УК Берег-3 Центральный»
 644031, г. Омск, ул. Звезда, д.132, корп.2
 ИНН 5504227970 КПП 550401001
 Р/с 40702810445000010477
 Омское отделение №8634 ПАО
 Сбербанк России
 БИК 045209673
 К/с 30101810900000000673
 тел.: (3812) 40-51-95
bereg-3centr@mail.ru

СОБСТВЕННИКИ:
 Собственники многоквартирного жилого дома,
 расположенного по адресу: город Омск,
 улица Лермонтова, дом 57, в лице уполномоченного
 по протоколу № 1/2024 от 11.11.2024 года
 Остапенко Наталья Геннадьевна



АМ. Котовщиков

М.П.


 (подпись)

Остапенко Н.Г.

СТРУКТУРА И РАЗМЕР ПЛАТЫ

с 01.12.2024г. за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
г. Омск, ул. Лермонтова, д. 57, имеющего все виды благоустройства, оборудованного лифтом и мусоропроводом

№ п/п	Наименование услуг и работ	Размер платы, руб. за 1 кв. м общей площади помещения в месяц, без НДС
		По договору управления при отсутствии газовых плит
2		3
	Содержание и ремонт общего имущества, в том числе:	35,31
1	управление многоквартирным домом:	
1.1	организация работ по содержанию и ремонту общего имущества	7,56
1.2	организация работ по предоставлению информации в электронном виде	0,24
2	содержание общего имущества:	
2.1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов), в том числе:	
2.1.1	проверка состояния, выявление повреждений	0,55
2.1.2	очистка кровли балконов верхних этажей от снега и скалывание сосулек	0,05
2.2	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	
2.2.1	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов	2,28
2.2.2	техническое обслуживание систем вентиляции, водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения, электрооборудования	3,87
2.2.3	обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии	0,73
2.2.4	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования	0,00
2.2.5	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифта	6,09
2.2.6	страхование лифтов	0,05
2.2.7	организация работ по расчету платы за холодную воду, горячую воду, водоотведение, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме	0,94
2.3	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	
2.3.1	уборка помещений, входящих в состав общего имущества, влажная протирка подоконников, перил, дверей, мытье окон	3,41
2.3.2	дератизация, дезинсекция	0,24
2.3.3	очистка придомовой территории (в холодный период года – очистка от снега, льда, наледи, посыпка песком, в теплый период года – подметание и уборка придомовой территории от мусора, очистка урн), уборка контейнерных площадок, уборка и выкашивание газонов	4,75
2.3.4	организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	0,05
2.3.5	работы по обеспечению требований пожарной безопасности	0,03
2.3.6	обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения	1,47
3	текущий ремонт	3,00
4	Плата за холодную воду, горячую воду, водоотведение, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме	
4.1	плата за холодную воду, потребляемую при содержании общего имущества в многоквартирном доме	По нормативу
4.2	плата за горячую воду, потребляемую при содержании общего имущества в многоквартирном доме	По нормативу
4.3	плата за электрическую энергию, потребляемую при содержании общего имущества в многоквартирном доме	По нормативу
4.4	плата за водоотведение сточных вод, при содержании общего имущества в многоквартирном доме	По нормативу
5	Дополнительная услуга (не включенная в тариф) за вывоз снега с придомовой территории техникой сторонних организаций	0,98

ПОДПИСИ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»
ООО «УК Восток-3 Центральный»

СОБСТВЕННИКИ:

Собственники многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Омск, улица Лермонтова, дом 57, в лице уполномоченного по протоколу № 1/2024 от 11.11.2024 года Остапенко Наталья Геннадьевна

АМ. Котовщиков

Остапенко Н.Г.

