

# Договор № 1 управления многоквартирным домом

г. Бузулук

«01» февраля 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «МИРГОРОД»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Дубинецкого Вячеслава Валерьевича, действующего на основании Устава, Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 00277 от «11» мая 2018 г., с одной стороны, и

**Собственники помещений** в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Бузулук, ул. Гая, д. 81, в лице председателя совета дома [REDACTED], являющейся собственником жилого помещения № [REDACTED] в указанном многоквартирном доме, действующего на основании Протокола № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «16» января 2024 г., именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Понятия и определения

**Управляющая организация** – организация, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, уполномоченная на выполнение работ, оказание услуг по управлению многоквартирным домом, оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставление коммунальных услуг в таком доме или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами обеспечение готовности инженерных систем, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

**Исполнители** – организации различных форм собственности, на которые управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по выполнению работ и оказанию услуг, в том числе по содержанию общего имущества.

**Собственник** – лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

**Потребитель (пользователь)** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги и услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. В целях исполнения настоящего договора в тексте договора равнозначно понятию Собственник.

**Управление многоквартирным домом** – комплекс мероприятий, обеспечивающий благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам (потребителям услуг) помещений в таком доме или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами обеспечение готовности инженерных систем.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Общее имущество в многоквартирном доме</b> - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности 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), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.</p> <p>Состав имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме на основании данных технической документации на многоквартирный дом.</p> |
| <p><b>Граница эксплуатационной ответственности Собственника</b> (потребителя или пользователя) – место соединения общедомового оборудования и квартирного.</p> <p>На системах водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);</p> <p>На системе канализации – плоскость раструба тройника;</p> <p>По электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты провод квартирной электросети;</p> <p>По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, окна, входная дверь, балкон, лоджия.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме</b> – орган управления многоквартирным домом. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>Ресурсоснабжающая организация</b> – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию и в интересах Собственника в течение согласованного срока за плату выполняет работы и (или) оказывает услуги по управлению многоквартирным домом, оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставляет коммунальные услуги Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами обеспечивает готовность инженерных систем, осуществляет иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в зависимости от фактического состояния общего имущества многоквартирного дома и в пределах денежных средств, поступающих от Собственников в адрес Управляющей организации, а Собственник обязуется принять результат работы и оплатить его.

2.2. Многоквартирный дом, в отношении которого Управляющая организация осуществляет деятельность по управлению, расположен по адресу: г. Бузулук, ул. Гая, д. 81.



2.3. Проведение капитального ремонта многоквартирного дома регулируется нормативными правовыми актами органов государственной власти Оренбургской области и определяется региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

2.4. Состав имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, определяется ст. 36 Жилищного кодекса РФ, разделом 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491), инструкцией по эксплуатации многоквартирного дома или техническим паспортом в пределах границ эксплуатационной ответственности и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.5. В своей деятельности Стороны обязуются руководствоваться: Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, ФЗ № 153-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 г., иными нормативными правовыми актами, регулирующими деятельность по управлению многоквартирными домами.

2.6. Для надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Собственник дает согласие на прием, хранение, обработку и передачу персональных данных.

2.7. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации оказания услуг и выполнения работ, не являющихся предметом настоящего Договора.

### **3. Обязательства Сторон**

#### **3.1. Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора.

3.1.2. Содержать общее имущество многоквартирного дома исходя из перечня и стоимости работ и услуг, в пределах сумм, указанных в настоящем Договоре. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Установление и изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может осуществляться по решению Общего собрания собственников многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией.

3.1.3. Обеспечивать готовность внутридомовых инженерных систем для предоставления ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг Собственнику в соответствии с заключенными ресурсоснабжающей организацией с каждым Собственником, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.1.4. Предоставлять ресурсоснабжающим организациям информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний Собственником управляющей организации,) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме.

3.1.5. Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.6. Принимать от Собственника обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях



при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.7. Обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг Собственнику либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам.

3.1.8. Вести бухгалтерский учет по управлению многоквартирным домом. Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений платежей, установленных настоящим Договором.

3.1.9. Принимать, хранить, актуализировать и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, предусмотренные законодательством.

3.1.10. Сбирать, обновлять и хранить информацию 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, с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.

3.1.11. Составлять план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме с учетом его технического состояния на следующий календарный год к общему собранию собственников.

3.1.12. Готовить ежегодный отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.1.13. Размещать ежегодный отчет о выполнении договора управления за истекший календарный год не позднее первого квартала, следующего за отчетным годом, на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на сайте Управляющей организации (<http://миргород56.рф>). При этом обязательства Управляющей организации перед Собственником по предоставлению отчетности считаются исполненными.

3.1.14. Организовывать общие собрания собственников помещений многоквартирного дома по письменному требованию собственников в соответствии с ч. 6 ст. 45 Жилищного кодекса РФ.

3.1.15. Предоставлять Собственнику необходимые документы (копии), выписки, справки, связанные с правами Собственника на многоквартирный дом.

3.1.16. В случаях аварийных ситуаций и грозящих повреждением общего имущества многоквартирного дома и имущества других собственников принимать меры по ликвидации аварий с составлением соответствующих актов.

3.1.17. Отвечать на письменные заявления потребителей в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.18. Организовывать начисление и прием платы за услуги и работы, предоставляемые Управляющей организацией и предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения, иным возможным образом, платежные документы (квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации, до 10-го (Десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.19. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении Собственника и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ, утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 г. № 713.



3.1.20. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

**3.2. Собственник обязуется:**

3.2.1. Соблюдать Правила пользования помещением. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.2.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии. Производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери.

3.2.3. Соблюдать требования пожарной безопасности, проводить мероприятия по исполнению таких требований.

3.2.4. Выносить бытовой мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.2.5. Утверждать на общем собрании плату за содержание помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества многоквартирного дома.

3.2.6. Своевременно и в полном объеме вносить плату за выполнение работ и оказание услуг по настоящему Договору.

3.2.7. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.8. Исполнять решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.9. Обеспечить в соответствии с ЖК РФ доступ в помещение, принадлежащее Собственнику, а также в помещения, являющиеся общим имуществом Собственников помещений для проведения осмотров, выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, а для устранения аварий – в любое время. В случае не допуска представителя Управляющей организации, иного лица, отвечающего за устранение аварийной ситуации, в помещение многоквартирного дома – Управляющая организация не несет ответственности за ущерб (вред), причиненный аварийной ситуацией.

3.2.10. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения, об изменении состава зарегистрированных и фактически проживающих в помещении лиц, о смене контактных данных, позволяющих Управляющей организации связаться с Собственником, предоставлять копии правоустанавливающих документов.

3.2.11. При отсутствии в помещении более 3-х дней подряд перекрывать всю запорную арматуру (вентили) на трубах горячей и холодной воды, газоснабжения, отключать все электроприборы (кроме холодильников и морозильных камер), сообщать в Управляющую организацию телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение в случае аварийных ситуаций.

3.2.12. Соблюдать следующие требования:

- не производить без согласования с Управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Собственников многоквартирного дома;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;

- не загромождать своим имуществом, отходами, строительным мусором места общего пользования;

- не ставить личный и служебный автотранспорт вне автостоянки. В случае повреждения транспорта, находящегося под окнами дома, Управляющая организация ответственности за нанесенный ущерб транспорту не несет.

- не курить в местах общего пользования, включая детские площадки.



3.2.13. Принимать выполненные работы, оказанные услуги, подписывать акты. В случае неявки уполномоченного лица, извещенного надлежащим образом, для приемки работ, услуг или не подписания акта без обоснованных причин (без предоставления в Управляющую организацию в письменном виде обоснованных возражений), акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми Собственниками.

3.2.14. Сообщать в аварийно-диспетчерскую службу о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

## **4. Права Сторон**

### **4.1. Управляющая организация имеет право:**

4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах перечисленных денежных средств Собственниками, в том числе привлекать к выполнению работ и оказанию услуг по настоящему Договору третьих лиц, оставаясь ответственными за их действия.

4.1.2. Принимать от Собственника плату за услуги по настоящему Договору.

4.1.3. В установленном законодательством порядке взыскивать с Собственника и пользующихся его помещением лиц сумму задолженности за услуги и работы, предоставляемые Управляющей организацией по настоящему Договору.

4.1.4. Выполнять дополнительные поручения по индивидуальным заявкам за дополнительную плату, утвержденную Управляющей организацией.

4.1.5. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.1.6. Представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с исполнением настоящего Договора, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4.1.7. Осуществлять контроль за использованием помещения Собственника по назначению и принимать меры в случае использования помещения или общего имущества не по назначению в соответствии с действующим законодательством.

4.1.8. Размещать информацию на платежных документах.

4.1.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

### **4.2. Собственник (потребитель, пользователь) в порядке, определенном действующим законодательством имеет право:**

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

4.2.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору как непосредственно, так и через председателя совета дома.

4.2.3. Вносить предложения по совершенствованию управления многоквартирным домом.

4.2.4. Требовать перерасчета платы за услуги (работы) по настоящему Договору, в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.2.5. Получать сведения о состоянии расчетов по своему лицевому счету.

4.2.6. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо



недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору.

4.2.7. Направлять в Управляющую организацию претензии и жалобы, в случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

4.2.8. Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.9. Знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

4.2.10. Проводить проверку объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ по настоящему Договору.

4.2.11. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством.

## **5. Цена договора, размер платы, порядок расчетов и внесения платежей**

5.1. Цена договора устанавливается в размере платы за содержание помещения (включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом и за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

5.2. Размер платы за содержание помещения утверждается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Если Собственниками помещений не принято решение об утверждении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на новый период, то размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, утвержденный собственниками ранее, продолжает действовать до утверждения нового размера платы, либо Сторонами договора принимается тариф, установленный органами местного самоуправления на текущий год.

5.3. Размер платы за коммунальные ресурсы, предоставляемые по настоящему Договору, определяется в соответствии с тарифами, утвержденными органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Оренбургской области, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Бузулука, принятыми в пределах своей компетенции, для ресурсоснабжающих организаций в установленном законодательством порядке.

В случае изменения тарифов на коммунальные ресурсы, предоставляемые по настоящему Договору Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг ресурсоснабжающих организаций.

5.4. Плата по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа (квитанции), предоставленного Управляющей организацией. Платежный документ (квитанция) предоставляется Собственнику ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным. Неполучение платежного документа (квитанции) не является основанием для невнесения платы по настоящему Договору.

5.5. Плата за услуги по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным. Плату за коммунальные ресурсы, предоставляемые по настоящему Договору, Управляющая организация в последующем перечисляет на счет ресурсоснабжающим организациям в соответствии с заключенными договорами и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.



5.6. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы по настоящему Договору.

5.7. Работы (услуги) выполняются (оказываются) Управляющей организацией в пределах поступивших сумм.

## **6. Ответственность и санкции**

6.1. При неисполнении Собственником и иными лицами, пользующимися помещением, обязательств по оплате услуг и работ по настоящему Договору Управляющая организация имеет право начислить пени, установленные действующим законодательством.

6.2. В случае порчи или повреждения оборудования, предназначенного для обслуживания мест общего пользования по вине Собственника, виновный возмещает нанесенный материальный ущерб.

6.3. Собственник несет риск повреждения собственного имущества, а также ответственность перед иными собственниками (потребителями) и третьими лицами, Управляющей организацией за:

- последствия аварийных ситуаций, возникших по вине Собственника в его помещении;
- загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку (стоянку) автотранспорта;
- производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований;
- действия пользователей помещениями, нанятых ими ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника.

6.4. Управляющая организация возмещает Собственнику убытки, причиненные повреждением или утратой имущества многоквартирного дома по своей вине.

6.5. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

6.6. В случае отсутствия акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждается отсутствием претензий.

6.7. Контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

6.8. По всем спорным вопросам, возникающим в ходе исполнения своих обязательств, Стороны договорились взаимодействовать путем переговоров, при не достижении согласия – обращаться в судебные органы.

## **7. Срок действия договора, порядок изменения и расторжения**

7.1. Договор вступает в силу с даты внесения многоквартирного дома в реестр лицензий Оренбургской области, и действует 1 (Один) год.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон (для собственника - решения общего собрания собственников) о прекращении или изменении договора управления многоквартирным домом, по окончании срока его действия такой договор считается каждый раз продленным на каждый следующий год и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.



7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется только по соглашению обеих Сторон, одностороннее изменение не допускается.

7.4. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.5. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке:

- по истечении срока действия договора, указанного в п. 7.1 настоящего Договора;
- по истечении очередного календарного года с момента заключения настоящего Договора;
- в случае не утверждения общим собранием собственников соразмерной платы за управление, содержание и ремонт общего имущества на очередной год, исходя из размера платы, предложенной Управляющей организацией.

Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней после направления уведомления собственникам помещений.

7.6. Собственники помещений вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.7. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий Договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым с даты прекращения права собственности на помещение (с даты внесения регистрационной записи в ЕГРП о праве собственности на помещение на нового Собственника). Собственник обязан поставить в известность Управляющую организацию о смене Собственника.

7.8. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Сторонами.

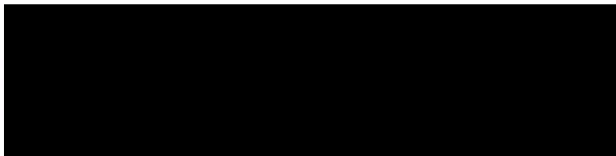
## 8. Неотъемлемые части Договора

Приложение № 1: Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 2: Перечень и стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

## 9. Подписи Сторон

**Собственник:**



**Управляющая организация:**

**ООО УК «МИРГОРОД»**

Адрес: 461041, Оренбургская обл.,

г. Бузулук, ул. Челюскинцев, д. 91

Тел.: 8 (35342) 5-19-88

ИНН 5603046004

КПП 560301001

ОГРН 1185658003629

р/с 407028109460000006378

Банк: Оренбургское отделение № 8623

ПАО Сбербанк, г. Оренбург

к/с 30101810600000000601

БИК 045354601

Директор



/В. В. Дубинецкий



**Приложение № 1**  
**к договору № 1 управления**  
**многоквартирным домом от 01.02.2024 г.**

**Состав общего имущества многоквартирного дома:**  
**г. Бузулук, ул. Гая, д. 81**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

|     |                                                                                                                              |                  |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1.  | Адрес многоквартирного дома                                                                                                  | ул. Гая, д. 81   |
| 2.  | Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)                                                                    | -                |
| 3.  | Серия, тип постройки                                                                                                         | панельный        |
| 4.  | Год постройки                                                                                                                | 1984             |
| 5.  | Степень износа по данным государственного технического учета                                                                 | -                |
| 6.  | Степень фактического износа                                                                                                  | -                |
| 7.  | Год последнего капитального ремонта                                                                                          | -                |
| 8.  | Количество этажей                                                                                                            | 5                |
| 9.  | Наличие подвала                                                                                                              | Имеется          |
| 10. | Наличие цокольного этажа                                                                                                     | -                |
| 11. | Наличие мансарды                                                                                                             | -                |
| 12. | Наличие мезонина                                                                                                             | -                |
| 13. | Количество квартир                                                                                                           | 96               |
| 14. | Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества                                                          | -                |
| 15. | Строительный объем                                                                                                           | -                |
| 16. | Площадь:                                                                                                                     |                  |
|     | а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками                                   | 5878             |
|     | б) жилых помещений (общая площадь квартир)                                                                                   | 5233,5           |
|     | в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)         | -                |
|     | г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) | 644,5            |
| 17. | Количество лестниц                                                                                                           | 8                |
| 18. | Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)                                                        | 644,5            |
| 19. | Уборочная площадь общих коридоров                                                                                            | -                |
| 20. | Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)              | -                |
| 21. | Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома                                        | 5644             |
| 22. | Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)                                                                       | 56:38:0101030:54 |



## II. Техническое состояние многоквартирного дома

|    | Наименование конструктивных элементов                                                                                                                                                                                                                               | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Фундамент                                                                                                                                                                                                                                                           | Сборный из ж/б блоков                                                    | удовлетворительное                                                     |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены                                                                                                                                                                                                                             | панельные                                                                | удовлетворительное                                                     |
| 3. | Перегородки                                                                                                                                                                                                                                                         | кирпичные                                                                | удовлетворительное                                                     |
| 4. | Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)                                                                                                                                                                                                               | Железобетон                                                              | удовлетворительное                                                     |
| 5. | Крыша                                                                                                                                                                                                                                                               | плоская                                                                  | удовлетворительное                                                     |
| 6. | Полы                                                                                                                                                                                                                                                                | Железобетон                                                              | удовлетворительное                                                     |
| 7. | Проемы окна двери (другое)                                                                                                                                                                                                                                          | Деревянные                                                               | удовлетворительное                                                     |
| 8. | Отделка внутренняя наружная (другое)                                                                                                                                                                                                                                | Оштукатурена, оклеена обоями, окрашено                                   | удовлетворительное                                                     |
| 9. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование<br><br>ванны напольные<br><br>электроплиты<br><br>телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания<br><br>сигнализация<br><br>мусоропровод<br><br>лифт<br><br>вентиляция (другое) | ванны напольные<br>вентиляция                                            | удовлетворительное                                                     |



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                               |                    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 10. | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг<br><br>электроснабжение<br><br>холодное водоснабжение<br><br>горячее водоснабжение<br><br>водоотведение<br><br>газоснабжение<br><br>отопление (от внешних котельных)<br><br>отопление (от домовой котельной)<br><br>печи<br><br>калориферы<br><br>АГВ (другое) | электроснабжение<br><br>холодное водоснабжение<br><br>горячее водоснабжение<br><br>водоотведение<br><br>газоснабжение<br><br>отопление (от внешних котельных) | удовлетворительное |
| 11. | Крыльца                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | имеются                                                                                                                                                       | удовлетворительное |
| 12. | Другое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                             |                    |

Собственник:

\_\_\_\_\_

Управляющая организация:

Директор



/В. В. Дубинецкий

**Приложение № 2**  
**к договору № 1 управления**  
**многоквартирным домом от 01.02.2024 г.**

**Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома: г. Бузулук, ул. Гая, д. 81**

| № п/п | Вид работ/услуг                               | Стоимость работ/услуг за 1 кв.м.                                               | Содержание работ/услуг                                                                                                                                                                                                                                                                   | Периодичность выполнения работ/услуг                                                        | Непосредственный исполнитель |
|-------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1     | Ручная уборка придомовой территории           | 5,35                                                                           | Работы по уборке земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:<br>- уборка мусора с газона, скашивание травы (по мере необходимости);<br>- посыпка территории противогололедными составами;<br>- побелка бордюров, покраска урн и лавочек(при наличии). | Подметание и отчистка урн;<br>Покраска - 1 раз в год;<br>Уборка снега от подъездов.         | Управляющая организация      |
| 1.1   | Механизированная уборка придомовой территории | Рассчитывается по факту на основании выставленных счетов подрядных организаций | Расчистка и вывоз снега специализированной техникой                                                                                                                                                                                                                                      | По факту после снегопада, после заявки собственников, по предписанию контролирующих органов | Управляющая организация      |
| 2     | Влажная уборка подъездов                      | 4,20                                                                           | Мытье полов - 1 раз в неделю                                                                                                                                                                                                                                                             | Влажная уборка - еженедельно; Генеральная уборка 2 раза в год                               | Управляющая организация      |
| 3     | Аварийно-диспетчерская служба                 | 3,44                                                                           | Регистрация заявок собственников, выяснение их причин и характер.<br>Выполнение работ, связанных с локализацией аварий и неисправностей на внутридомовых инженерных сетях.<br>Взаимодействие с иными АДС и ЕДДС                                                                          | Круглосуточно                                                                               | Управляющая организация      |

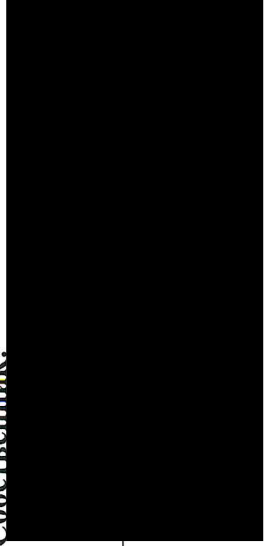


|   |                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                              |                                |
|---|--------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 4 | Содержание и эксплуатация общедомового газового оборудования | 0,65 | Содержание внутридомового газового оборудования в исправном и работоспособном техническом состоянии.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1 раз в год                                                                  | Специализированная организация |
| 5 | Подготовка МКД к сезонной эксплуатации                       | 0,66 | Проведение осмотров (обследований) конструктивных элементов здания в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды) и устранение незначительных неисправностей (укрепление водосточных труб, колен и воронок, укрепление входных дверей в местах общего пользования и т.д.). Консервация и расконсервация системы центрального отопления. Промывка системы под давлением. Испытание трубопроводов. Спуск воды из системы. Опрессовка системы. Наполнение системы в целом до заданного давления. Регулировка запорной арматуры. | 2 раза в год (в весенний и осенний период).<br>Так же по мере необходимости. | Управляющая организация        |
| 6 | Обслуживание ОДПУ и ИПУ                                      | 0,40 | Ежемесячное снятие показаний : индивидуальные показания холодной/горячей воды индивидуальные показания электроэнергии общедомовые показания ОДПУ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ежемесячно                                                                   | Управляющая организация        |
| 7 | Дезинсекция и дератизация                                    | 0,22 | Истребление грызунов, являющихся источниками инфекционных заболеваний, путем обработки помещений (чердаков, подвалов) с применением отравленных приманок (1 раз в год, так же по мере необходимости).<br>Обработка помещений с применением специальных средств для уничтожения насекомых (2 раза в год, так же по мере необходимости).                                                                                                                                                                                                                             | Согласно графику                                                             | Управляющая организация        |
| 8 | Технические осмотры МКД                                      | 0,48 | Осмотры после аварийных повреждений с целью выявления неисправностей и их устранения. Проведение технических осмотров (обследований) электрооборудования и устранение технических неисправностей электротехнических устройств, а также осмотры после аварийных повреждений с целью выявления неисправностей и их устранения. Замена электрических ламп. Обход подвалов, осмотр инженерного оборудования на наличие течи, устранение незначительных неисправностей (регулировка вентилей, очистка от накипи запорной арматуры).                                     | Осмотры - еженедельно                                                        | Управляющая организация        |

|        |                                            |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                              |                                |
|--------|--------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 9      | Содержание несущих конструкций МКД         | 1,08  | Выполнение работ по устранению неисправностей общего имущества дома по заявкам жильцов. Поддержание в исправном состоянии входов в подвалы, контроль за замками, контролем за стенами, кровлей, перекрытиями, лестницами, окнами и полами в МОП.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | По мере необходимости                                                        | Управляющая организация        |
| 10     | Проверка и обслуживание системы вентиляции | 0,61  | Проведение технических осмотров в системах вентиляции. Проверка исправности вентиляционных вытяжек. Прочистка вентиляционных каналов.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2 раза в год (в весенний и осенний период).<br>Так же по мере необходимости. | Специализированная организация |
| 11     | Услуга по управлению МКД                   | 8,60  | Ведение и хранение технической и иной документации на дом;<br>Планирование текущего ремонта;<br>Организация начисления и сбора платы за содержание и текущий ремонт МКД;<br>Взыскание задолженности за содержание и текущий ремонт МКД;<br>ведение паспортного учета граждан;<br>Организация и проведение общих собраний собственников;<br>Предоставление информации в рамках требований законодательства;<br>Выдача справок, форм документов, связанных с правом собственника на дом, общее имущество;<br>Учет собственников помещений в многоквартирном доме;<br>Составление ежегодного плана работ. | В соответствии с режимом работы управляющей компании                         | Управляющая организация        |
| 12     | Текущий ремонт                             | -     | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -                                                                            | -                              |
| Итого: |                                            | 25,70 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                              |                                |

Утверждено: Протоколом № 1 общего собрания собственников от 16.01.2024 г.

Собственник:



Н.

Управляющая организация:

Директор



/В. В. Дубинецкий