

Договор № 193
управления многоквартирным домом

г. Еманжелинск

«29» апреля 2025 г.

Товарищество собственников жилья «Радуга», созданное в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Еманжелинск, ул. Энгельса д.2 (далее - МКД), именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице Председателя Правления ТСЖ Рогова Владимира Михайловича, действующего на основании Устава от лица собственников МКД, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Бастион»**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Журавлёва Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

1.3. Помещение (жилое, нежилое) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуральном виде и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации (Челябинская область), муниципального образования (Еманжелинское городское поселение).

1.4. Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. Состав общего имущества указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, уполномоченные общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

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

1.7. Коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества – деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых домах. К коммунальным услугам, потребляемым при содержании общего имущества, относятся: холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

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

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

1.10. Плата за содержание и ремонт помещения – обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом.

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

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

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

1.13. Коммунальные ресурсы – холодная вода, стоки, электрическая энергия, используемые управляющей организацией для предоставления собственнику коммунальных услуг, потребляемые при содержании общего имущества.

1.14. Норматив потребления коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме (норматив потребления) – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов собственником (потребителем), принятый и утвержденный органом государственной власти субъекта РФ, а именно Министерством тарифного регулирования и энергетики Челябинской области и используемый для осуществления расчетов с собственником (потребителем).

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

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

1.17. Жилищные услуги – услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества.

2. Предмет Договора

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения правления ТСЖ (общего собрания членов ТСЖ) (Протокол от «28» апреля 2025 г.).

Цель настоящего Договора - управление многоквартирным домом с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставлением коммунальных и иных услуг Собственникам, членам их семей, нанимателям и членам их семей, поднанимателям (далее - нанимателями), арендаторам, субарендаторам (далее - арендаторам) и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией, по заданию ТСЖ в течение согласованного настоящим Договором времени, услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме денежных средств, уплачиваемых собственниками и нанимателями помещений по статье «Содержание и текущий ремонт», предоставление коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- адрес Многоквартирного дома г.Еманжелигнск ул.Энгельса д.2;
- номер технического паспорта- отсутствует;
- серия, тип постройки - отсутствует ;
- год постройки 1993;
- этажность 5;
- количество квартир 60;
- общая площадь 2725,7,0 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 1627,0 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 1098,7 кв. м;
- год последнего комплексного капитального ремонта - не производился;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества 6134 кв. м;

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений.

2.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.6. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, а

также объемов работ и услуг, их стоимости за весь период действия настоящего договора содержится в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Изменения в данный перечень работ вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения правления ТСЖ, либо в результате действия непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в Приложении № 3 обязательств, становится невозможным либо нецелесообразным, Управляющая организация обязана выполнять те работы и услуги, выполнение которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим договором (организатором открытого конкурса) должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

В течение срока действия настоящего договора предоставлять Собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отвечающие требованиям, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Параметры качества предоставляемых коммунальных услуг должны соответствовать требованиям к качеству коммунальных услуг, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.1.2. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию):

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом; вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, связанные с исполнением Договора.

3.1.4. Уведомлять Собственника о плановых мероприятиях, влияющих на качество и количество предоставляемых услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до начала проведения мероприятий, кроме случаев аварийного прекращения подачи соответствующих услуг.

3.1.5. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме. Устранять неисправности отдельных частей жилого дома и его оборудования в сроки, предусмотренные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года № 170.

3.1.6. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников на качество предоставления услуг и обслуживания жилого дома, а также учет их исполнения.

3.1.7. Представлять требуемые сведения органу, уполномоченному на осуществление муниципального жилищного контроля, в рамках проводимых контрольных мероприятий.

3.1.8. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, переданные управляющей организации собственниками на хранение либо созданные управляющей организацией по поручению собственников и за их счет вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, при выборе Собственниками непосредственного управления. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

3.2.2. Принимать от Собственника плату за жилищные услуги.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.2.4. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб);

3.2.5. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб. Принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами №354, подачу потребителю коммунальных ресурсов. В случае невнесения Собственником платы в течение 3-х месяцев поручать Исполнителю заказа, эксплуатирующему многоквартирный дом, произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения и электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.7. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников задолженность по оплате жилищных услуг.

3.2.8. Предъявлять требования Собственнику по своевременному внесению платы за потребленные жилищные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). Производить взыскание задолженности за жилищные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного виновными действиями Собственника Управляющей компании или общему имуществу дома в связи с нарушением договорных обязательств.

3.2.9. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом общего имущества многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

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

3.3. Собственники (ТСЖ) обязаны:

3.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

3.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме.

3.3.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Своевременно вносить плату за жилищные услуги на основании платежных документов, оформленных Управляющей организацией.

3.3.4. При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 22-го по 24-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 25-го числа текущего месяца.

3.3.5. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного надзора и муниципального жилищного контроля в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в Правилах № 354, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.6. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в Правилах № 354, время.

3.3.7. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

3.3.8. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

3.3.9. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

3.3.10. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- об изменении числа проживающих в течение 2-х дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

3.3.12. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.3.13. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

3.3.13.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

3.3.13.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

3.3.13.3. Нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

3.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.4.3. Избрать совет и председателя совета многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме, в соответствии с действующим законодательством.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организации обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации путем предоставления права подписи актов приема-передачи выполненных работ председателю совета многоквартирного дома или уполномоченному представителю Собственников;

3.4.5. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг на границе эксплуатационной ответственности, оформления и предоставления акта проверки;

3.4.6. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в Правилах №354;

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

3.5. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются ими в соответствии со статьей 31 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.6. Границы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за

надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый собственник помещения.

3.7. Собственники помещений и иные лица, приобретающие помещения и (или) пользующиеся помещениями в многоквартирном доме дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам (ресурсоснабжающим организациям, платежным агентам) если это требуют цели обработки.

4. Расчеты по договору

4.1. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации (или через Агента) платы за жилищные услуги возникает у Собственников с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение собственника от подписания настоящего договора не освобождает собственника от обязанности по внесению платы за жилищные услуги. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным собственникам (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и в размере, установленном соглашением между собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

4.2. Плата за жилищные услуги для Собственников включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества многоквартирного дома;

4.3. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

4.4. Собственники оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. На момент заключения настоящего договора размер платы за содержание и текущий ремонт составляет с 01.04.2025 г. – 20,20 руб. за 1 кв. м. в соответствии с Постановлением Администрации Еманжелинского городского поселения от 28.02.2025 г. № 113 «О плате за жилое помещение для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда и отдельных категорий собственников помещений в многоквартирных домах»), НДС не облагается.

4.5. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Собственники вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. Объем подлежащих оплате собственниками помещений фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг определяется актами приема выполненных работ (оказанных услуг), подписываемыми с одной стороны Управляющей организацией, а от имени собственников помещения избранным общим собранием собственников представителем. Акты приема фактически выполненных работ и оказанных услуг представляются представителю собственников управляющей организацией. В случае, если в течение 5

дней со дня получения акта представитель собственников не подпишет такой акт, фактически выполненные работы и оказанные услуги будут считаться принятыми в установленных управляющей организацией объемах.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МКД определяется, исходя из норматива потребления, который утвержден органами государственной власти субъектов РФ (ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ), а именно Постановлением Министерства тарифного регулирования и энергетики Челябинской области от 19 мая 2017 г. № 25/2 «Об утверждении нормативов потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Челябинской области», Постановлением Министерства тарифного регулирования и энергетики Челябинской области от 24 декабря 2015 г. № 64/2 «Об утверждении нормативов потребления холодной (горячей) воды в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и нормативов отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Челябинской области». Тариф за электрическую энергию составляет с 01.01.2025 г. – 4,24 руб. за кВт*ч, с НДС, установлен Постановлением Министерства тарифного регулирования и энергетики Челябинской области от 29 ноября 2024г. № 91/10 «Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненных к нему категорий потребителей по Челябинской области на 2025 год», тариф за водоснабжение составляет с 01.01.2025 г. – 43,20 руб. за куб. м, НДС не облагается, за водоотведение – 46,59 руб. за куб. м, НДС не облагается, установлен Постановлением Министерства тарифного регулирования и энергетики Челябинской области от 11 октября 2024 г. № 69/87 «О корректировке на 2025 год производственных программ и тарифов на питьевую воду и водоотведение, установленных на 2023-2025 годы для муниципального предприятия «Водоканал», оказывающего услуги холодного водоснабжения и водоотведения потребителям Еманжелинского муниципального района и Еткульского муниципального района Челябинской области». Начисления на основании Постановления Правительства РФ от 03.02.2022 № 92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме»

4.7. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые собственниками по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями, вносится собственниками в такие организации в установленном договорами порядке.

4.8. Обязанность по внесению платы за жилищные услуги возникает у нанимателей и арендаторов жилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в соответствии с договорами найма (аренды) и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями. Если внесенная нанимателем (арендатором, пользователем) жилого или нежилого помещения плата меньше, чем размер платы, установленный настоящим договором для собственников помещений, собственник переданного в пользование помещения обязан возместить Управляющей организации по её требованию неполученные доходы. Порядок возмещения наймодателем разницы между платой, внесенной Управляющей организации нанимателем, пользующимся жилым помещением по договору социального найма, и размером платы, установленным настоящим договором, устанавливается дополнительным соглашением.

4.9. Порядок внесения платы за жилищные услуги:

4.9.1. Плату за жилищные услуги Собственники и пользователи помещений вносят Управляющей организации на основании платежных документов ежемесячно не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

4.9.2. Собственники помещений несут ответственность за своевременность и полноту платежей пользователей помещений.

4.9.3. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилищные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной

трехсотой ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации за каждый день просрочки платежа.

5. Ответственность сторон

5.1. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3. Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к собственнику, допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за жилищные услуги суммарной продолжительностью более 6 (шести) месяцев.

6. Срок действия договора. Изменение и расторжение Договора

6.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет, начало действия договора 01 июня 2025 года.

6.2. В соответствии с ч. 6 ст. 162 ЖК РФ при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

6.3. Количество пролонгаций договора управления многоквартирным домом не ограничено.

6.4. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

6.5. Изменение условий оплаты в одностороннем порядке за жилищные услуги допускается по следующим основаниям:

- индексации размера платы в зависимости от изменения потребительских цен и уровня инфляции;
- изменения стоимости жилищно-коммунальных услуг связанных с изменением на уровне нормативных актов.

6.6. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;
- в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома управляющей организации за два месяца до даты расторжения;
- на основании решения суда о признании недействительными результатов решения общего собрания собственников;

1. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств управляющей организацией

7.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого собственника помещения в многоквартирном доме в течение трех рабочих дней сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, сведения о времени работы бухгалтерии

Управляющей организации, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.

Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставляет Собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Отчет размещается на сайте в сети интернет www.dom.gosuslugi.ru, предоставляется в письменной форме председателю МКД.

Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

7.2. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок.

7.3. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. Новый Собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

8. Реквизиты сторон

ООО «УК Бастион»	ТСЖ "Радуга":
456580 Челябинская обл., г. Еманжелинск, ул. Чайковского, д. 5, оф. 10 Тел: 8-351-38-2-19-60 Тел. Единой диспетчерской службы: 8-351-38-9-25-19, 9-25-20 ИНН/КПП 7430025909/743001001 р/с 40702810590920001296 к/с 30101810400000000779 БИК 047501779 ПАО «Челябинвестбанк»	456580, Челябинская обл., г.Еманжелинск ул.Ленина, д.26 Тел: 8 (35138) 2-25-15 т/с 8-951-478-6416, эл.пота: raduga17403@gmail.com ИНН 7412014527 ОГРН 1107412000530 Кор/сч. 30101810400000000711 БИК 047501711 КПП 743001001 ОКПО 65748732
Генеральный директор  А. С. Журавлёв/	Председатель ТСЖ  Рогов В.М.

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом

Состав общего имущества многоквартирного дома № 2 по улице Энгельса в Еманжелинском
городском поселении

№ п/п	Наименование объекта
1.	Земельный участок
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки, отделяющие комнаты различных собственников друг от друга и от вспомогательных помещений по поверхности несущих элементов.
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, балконы, лоджии, террасы, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме - по границе площади или крепления элемента.
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения - по входному фланцу, иному соединению арматуры на вводе в помещение.
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке - по границе площади, занимаемой элементом.

Генеральный директор



/ С. Журавлёв/

Председатель ТСЖ

/ Рогов В.М./



Приложение № 2
к договору управления
многоквартирного дома

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме № 2 по улице Энгельса в Еманжелинском городском поселении в Еманжелинском городском поселении

Вид и состав работ		Периодичность выполнения
<i>1. Содержание общего имущества МКД, в том числе:</i>		
<i>1.1. Содержание инженерного оборудования МКД</i>		
Центральное отопление	• Консервация системы отопления. Осмотр системы. Составление описи недостатков	1 раз в год
	• Очистка трубы от грязи и ржавчины	По мере необходимости
	• Осмотр устройств в чердачных и подвальных помещениях	1 раз в месяц
	• Ликвидация воздушных пробок	По мере необходимости
водопровод, водоотведение	• Осмотр водопровода	1 раз в месяц
	• Проверка исправности запорной арматуры, креплений магистральных водопроводов	1 раз в месяц
	• Проверка исправности раструбов канализационных труб.	1 раз в месяц
электроэнергия	• Мелкий ремонт электропроводки, проверка изоляции электропроводки	По мере необходимости
	• Осмотр линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования.	1 раз в месяц
	• Замена лампочек	По мере необходимости
<i>1.2. Содержание конструктивных элементов МКД</i>		
• Осмотры конструкций и отделки здания		1 раз в месяц
• Укрепление водосточных труб		В течении пяти суток
• Очистка кровли от мусора, наледи		По мере необходимости
<i>1.3. Содержание придомовой территории МКД</i>		
в холодный период	• подметание свежеснегавшего снега толщиной до 2 см.	Через 3 часа во время снегопада
	• посыпка территории песком	По мере необходимости
	• уборка контейнерных площадок	По мере необходимости
	• очистка от наледи	По мере необходимости

в теплый период	• подметание территории	1 раз в двое суток
	• уборка газонов	2 раза в год
	• сбор мусора на придомовой территории	1 раз в двое суток
	• уборка контейнерных площадок	По мере необходимости
1.4. Уборка мест общего пользования		
	• мытьё лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
	• влажная протирка подоконников, перил, почтовых ящиков	1 раз в месяц
1.5. Аварийно-диспетчерское обслуживание		
	• Прием заявок от населения	по мере поступления
	• Регистрация вызовов	по мере поступления
	• Выезд, осмотр, мелкий ремонт	в течение часа после получения заявки
1.6. Содержание газовых сетей (ВДГО)		1 раз в год по запланированному графику
2. Текущий ремонт общего имущества МКД		выполнение ремонтных работ согласно утвержденному плану
3. Услуги по управлению общим имуществом МКД		
	• Контроль за качеством и объемом выполнения работ по содержанию и текущему ремонту МКД	постоянно
	• Расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг	постоянно
	• Выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, сбор платы за жилищно-коммунальные услуги	постоянно
	• Содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги	постоянно

Генеральный директор



/А. С. Журавлёв/

Председатель ТСЖ



/Рогов В.М./

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом

Акт

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома

Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникации, находящиеся внутри каждого помещения, границы которой определяются следующим образом:

Границы ответственности Управляющей организации	Границы ответственности собственников помещений
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков.	1. Ответвления стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехническое оборудование.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирного электросчетчика), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные сети, устройства и приборы, после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирный счетчик.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
4. Стояки системы отопления, ответвления от стояков, до запорно-регулирующей арматуры, запорно-регулирующая арматура, общедомовой прибор учета, при отсутствии отключающего устройства первое сварное соединение на ответвлениях от стояков.	4. Ответвления от стояков после запорно-регулирующей арматуры, после первого сварного соединения на ответвлениях от стояков приборы отопления.

Если общедомовые инженерные коммуникации и оборудование находятся в помещении пользователей помещений, наниматели обязуются:

-обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей жилыми помещениями, не допускать их повреждения;

-своевременно информировать Управляющую организацию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей;

-обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию;

-не производить переоборудования систем отопления без согласования с Управляющей организацией.

Генеральный директор

/А. С. Журавлёв/


Председатель ТСЖ

Рогов В.М.

Приложение № 4
к договору на управление
многоквартирным домом

Сроки устранения неисправностей элементов зданий и объектов

№ п/п	Элементы здания и их неисправности	Предельный срок устранения неисправности (с момента их выявления), сут.
	Кровля	
1	Протечки, неисправности в системе организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.)	1-3
	Стены	
2	Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая безопасности людей	1 (с немедленным ограждением опасной зоны)
3	Протечки стыков панелей	7
4	Неплотности в дымоходах и газоходах	1
	Оконные и дверные заполнения	
5	Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек и т.п.	
	В зимнее время	1
	В летнее время	3
	Внутренняя и наружная отделка	
6	Отслоение штукатурки потолка и верхней части стен, угрожающее ее обрушению	5 (с немедленным принятием мер безопасности)
7	Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах, со стенами на высоте свыше 1,5 м	Немедленно, с принятием мер безопасности
	Санитарно-техническое оборудование	
	Неисправности:	
8	Аварийного характера в трубопроводах и их сопряжениях	1
9	Фекальных и дренажных насосов	1
	Электротехнические устройства	
	Неисправности:	
10	Электросетей, оборудования аварийного характера (короткое замыкание и т.д.)	Немедленно
11	То же неаварийного характера	1
12	Автоматики противопожарной защиты	Немедленно
13	Электроплит	1

 Генеральный директор А. С. Журавлёв/	Председатель ТСЖ  / Рогов В.М.
--	--

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 2 по улице
Энгельса в Еманжелинском городском поселении

Вид и состав работ		Периодичность выполнения	Стоимость услуги, руб./кв.м.
1. Содержание общего имущества МКД, в том числе:			10,8
<i>1.1. Содержание инженерного оборудования МКД</i>			<i>2,77</i>
Центральное отопление	- Консервация системы отопления. Осмотр системы. Составление описи недостатков	1 раз в год	1,73
	- Очистка трубы от грязи и ржавчины	По мере необходимости	
	- Осмотр устройств в чердачных и подвальных помещениях	1 раз в месяц	
	- Ликвидация воздушных пробок	По мере необходимости	
водопровод, водоотведение	- Осмотр водопровода	1 раз в месяц	0,34
	- Проверка исправности запорной арматуры, креплений магистральных водопроводов	1 раз в месяц	
	- Проверка исправности раструбов канализационных труб.	1 раз в месяц	
электроэнергия	- Мелкий ремонт электропроводки, проверка изоляции электропроводки	По мере необходимости	0,7
	- Осмотр линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования.	1 раз в месяц	
	- Замена лампочек	По мере необходимости	
<i>1.2. Содержание конструктивных элементов МКД</i>			<i>0,5</i>
	- Осмотры конструкций и отделки здания	1 раз в месяц	
	- Укрепление водосточных труб	В течении пяти суток	
	- Очистка кровли от мусора, наледи	По мере необходимости	
<i>1.3. Содержание придомовой территории МКД</i>			<i>3,54</i>
в холодный период	- подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см.	Через 3 часа во время снегопада	
	- посыпка территории песком	По мере необходимости	

	- уборка контейнерных площадок	По мере необходимости	
	- очистка от наледи	По мере необходимости	
в теплый период	- подметание территории	1 раз в двое суток	
	- уборка газонов	2 раза в год	
	- сбор мусора на придомовой территории	1 раз в двое суток	
	- уборка контейнерных площадок	По мере необходимости	
1.4. Уборка мест общего пользования			1,84
-	мытьё лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	
-	влажная протирка подоконников, перил, почтовых ящиков	1 раз в месяц	
1.5. Аварийно-диспетчерское обслуживание			1,19
-	Прием заявок от населения	по мере поступления	
-	Регистрация вызовов	по мере поступления	
-	Выезд, осмотр, мелкий ремонт	в течение часа после получения заявки	
1.6. Содержание газовых сетей			0,96
2. Текущий ремонт общего имущества МКД		выполнение ремонтных работ согласно утвержденному плану;	4,83
3. Услуги по управлению общим имуществом МКД			4,57
-	Контроль за качеством и объемом выполнения работ по содержанию и текущему ремонту МКД	постоянно	
-	Расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг	постоянно	
-	Выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, сбор платы за жилищно-коммунальные услуги	постоянно	
-	Содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги	постоянно	
Итого содержание, ремонт, управление общим имуществом МКД			20,20

Генеральный директор



/А. С. Журавлёв/

Председатель ТСЖ



/В.М. Рогов/