ДОГОВОР № 555
управления многоквартирным домом

г. Омск «05» августа 2026 г.

Собственник(и) жилых помещений (квартиры, части квартиры, комнаты) **№ 66** в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Омск, ул. Ватутина, дом № 39** именуемый(ые) в дальнейшем ***«Собственник»,*** с одной стороны, действующий(щей) на основании, с одной Стороны

и **Общество с ограниченной ответственностью «УК «Берег-Омск»,** в лице директора Кирюхиной Юлии Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем ***«Управляющая организация»,*** с другой стороны, именуемые совместно в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. «Собственник(и)» передают, а «Управляющая организация» принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Омск, **г. Омск, ул. Ватутина, дом № 39, включая:**

2.1.1. Обеспечение пользователей помещений коммунальными услугами: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), газоснабжение (при наличии) осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ.

2.1.2. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества «Собственника(ов)» помещений в многоквартирном доме (перечень работ и услуг определен в Приложении № 2 к настоящему договору).

2.1.3. Вступление в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений при условии согласия Управляющей организации и согласования условий заключаемых договоров, включая условия о цене, с председателем совета многоквартирного дома.

2.1.4. Представление интересов «Собственника(ов)» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных и надзорных органах.

2.1.5. Начисление, сбор и перерасчет платежей для «Собственника(ов)» за содержание, текущий ремонт общего имущества дома.

2.1.6. Проверка технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

Общее имущество собственников в многоквартирном доме (МКД) - 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. В случае, если земельный участок не сформирован, границы земельного участка определяются в соответствии с Решением Омского городского совета от 25 июля 2007 г. № 45 «О правилах благоустройства, обеспечения чистоты и порядка на территории города Омска».

Общее собрание собственников - орган управления многоквартирным домом, уполномоченный принимать решение по вопросам, отнесенным к его компетенции Жилищным кодексом РФ.

Принятие по акту передачи и хранения технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением домом, документов.

2.1.7. Прием и рассмотрение обращений, жалоб «Собственника(ов)».

2.1.8. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.1.9. Открытие и ведение индивидуальных лицевых счетов.

2.1.10. Реализация мероприятий по ресурсоснабжению.

2.2. **Управляющая организация в рамках настоящего договора не осуществляет техническое обслуживание:**

- металлических ограждений, шлагбаумов и других средств, ограничивающих доступ на территорию многоквартирного жилого дома;
- сети «Интернет», сети, размещенные в телефонной канализации, другие телекоммуникационные сети, размещенные операторами связи, коллективные антенны, телефонные кабели, домофонное оборудование и т.д.

2.3. Выполнение капитального ремонта общего имущества в рамках настоящего договора не предусмотрено. Капитальный ремонт проводится в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Управляющая организация» обязана:

3.1.1. Обеспечить предоставление «Собственнику(ам)» и пользователям жилых помещений коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг при условии встречного исполнения ресурсоснабжающими организациями своих обязательств по поставки коммунального ресурса отвечающего параметрам качества и, после заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

3.1.2. Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества «Собственника(ов)» в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также другими нормативными актами, устанавливающими параметры качества оказания данных услуг при условии обеспечения Собственниками соразмерности размера платы за содержание и ремонт жилья объему, видам, периодичности услуг, которые предоставляет «Управляющая организация» с учетом требований Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290.

3.1.3. Осуществить открытие и ведение индивидуальных лицевых счетов.

3.1.4. Вести финансовый и бухгалтерский учет, в том числе начисление, сбор и перерасчет платежей «Собственника(ов)» помещений за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества «Собственника(ов)», оказываемые коммунальные и прочие услуги.

3.1.5. Вести расчеты с «Собственником(ами)» жилых (нежилых) помещений за оказываемые услуги.

3.1.6. Готовить сметы и техническую документацию по ремонтным и эксплуатационным работам, по другим видам деятельности, предусмотренные настоящим договором.

3.1.7. Вести учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

3.1.8. Принимать меры по взысканию задолженности за невнесение платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.9. Организовать работу по выдаче «Собственнику(ам)» помещения необходимых справок в пределах своих полномочий.

3.1.10. Информировать «Собственников» и пользователей жилых помещений об изменении размера платы за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных услуг, а так же о других условиях предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

3.1.11. Обеспечивать оперативное прибытие аварийной службы для устранения аварий на системах санитарно-технического, инженерного и иного оборудования дома.

3.1.12. Своевременно информировать «Собственника(ов)» и пользователей жилых помещений:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также оперативно об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации;
- об изменении размеры платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты ее введения.

Информирование осуществляется путем вывешивания объявления в подъездах и на информационных стендах многоквартирного дома и (или) в сети Интернет на сайте Управляющей

организации.

3.1.13. Принимать меры по устранению снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных услуг, а в случаях, если они произошли по вине «Управляющей организации», то в течение 3 (трех) дней устранить их.

3.1.14. В случае выполнения непредусмотренных договором работ производить их при условии платы по дополнительному соглашению сторон.

3.1.15. Рассматривать в течение 10 рабочих дней заявления «Собственника(ов)» и пользователей помещений, касающихся предоставления услуг по содержанию и ремонту помещений и коммунальных услуг, давать по ним ответы, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.1.16. В течение 10 рабочих дней рассматривать обращения «Собственника(ов)» и пользователей помещений, связанных с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

3.1.17. Представлять «Собственнику(ам)» ежегодный отчет о выполнении настоящего договора, в том числе отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, в течение 3 месяцев с момента завершения отчетного года.

3.1.18. Осуществлять информационное взаимодействие с Собственниками, в том числе по вопросам о режиме работы служб и подразделений УК, контактной информации, список ответственных лиц (сотрудников). Обеспечение режима доступности к информации через сеть Интернет, информационные стенды и другими способами.

3.1.19. Соблюдать режим защиты персональных данных Собственников с учетом положений Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 г.

3.1.20. Заключать договоры на выполнение работ, проведение которых вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, при этом на собственников возлагается обязанность возместить Управляющей организации стоимость расходов, связанных с устранением, предотвращением угрозы жизни и здоровью граждан. Проведение таких работ производится за счет средств текущего ремонта

3.1.21. Предъявлять собственнику результаты работ, выполняемых в рамках текущего ремонта, путем составления плана текущего ремонта на следующий год, смет. После их выполнения акт выполненных работ направляется председателю совета многоквартирного дома (в случае его отсутствия любому собственнику) после чего председатель совета (в случае его отсутствия любой собственник) в течение 5-ти рабочих дней должен подписать акт выполненных работ (услуг) или составить мотивированный отказ от его подписания с указанием причин, либо указать на замечания, выявленные в ходе приемки работ.

Если по истечении указанного пятидневного срока с момента получения акта **Собственник** не предоставит подписанный акт, либо не предоставит официальный отказ от его подписания (с указанием причин отказа), он принимается согласованным сторонами.

3.1.22. Проводить работы по техническому обслуживанию несущих элементов многоквартирного дома, аварийному обслуживанию инженерных общедомовых коммуникаций.

3.1.23. Обеспечить круглосуточное выполнение работ по локализации аварийных ситуаций при обращении по телефону: **70-63-36.**

3.1.24. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников.

3.2. «Управляющая организация» имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения «Собственником(ками)» своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.2.Самостоятельно привлекать в случае необходимости к выполнению работ по настоящему договору подрядные организации. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по обслуживанию Многоквартирного дома, привлекать сторонние организации и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.3.Оказывать дополнительные платные услуги «Собственнику(ам)» и пользователям помещений в соответствии с Перечнем работ и услуг.

3.2.4.Осуществлять самостоятельный отбор и прием на работу обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению, определенными настоящим договором, а также в соответствии с трудовым законодательством РФ.

3.2.5. Требовать от «Собственника(ков)» оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором. В установленном законом порядке взыскивать сумму неплатежей и пеней за несвоевременную оплату услуг.

3.2.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине

«Собственника».

3.2.7.Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное с «Собственником(ками)» время работников «Управляющей организации», а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, электро-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время суток.

3.2.8. Отказать в выдаче справок, и иных документов, а равно и любых пояснений и разъяснений лицам, имеющим задолженность перед Управляющей организацией за содержание жилья и (или) коммунальные услуги в размере, превышающем 2–х месячные начисления за услуги по содержанию жилья.

3.2.9. Предлагать и обеспечивать (в случае выраженного согласия) собственникам помещений в МКД (уполномоченным представителям, Совету МКД) участие в сдачи-приемки результатов работ (услуг) подрядных организаций и (или) организаций, оказывающих услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.10. Принимать меры по взысканию с собственников в многоквартирном доме задолженности по оплате услуг, при этом **Управляющая организация** вправе обратиться в суд, предъявить иск в суд, по месту нахождения многоквартирного дома (договорная подсудность).

3.2.11. Безвозмездно использовать нежилые (технические) помещения, относящиеся к общему имуществу **Собственников,** для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

3.2.12. На списание безнадежной дебиторской задолженности за жилищные услуги, в случае если такую задолженность не представляется возможным взыскать, в установленном законом порядке.

3.2.13.На сумму списанной безнадежной дебиторской задолженности, исполнитель имеет право, уменьшить перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКД.

3.3. «Собственник(и)» обязан(ы):

3.3.1. Выполнять решения общих собраний «Собственников».

3.3.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничения использования, установленных ЖК РФ.

3.3.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом многоквартирного дома и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг (в части, не противоречащей ЖК РФ).

3.3.4. Содержать и поддерживать принадлежащее им помещение, санитарно-техническое и электрическое оборудование внутри помещений в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет ремонт внутри собственных помещений, соблюдать права и законные интересы других «Собственников», технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома.

Собственники помещений должны обеспечивать доступность к общему имуществу (инженерное оборудование), расположенное в помещении (квартира и т.д.) при проведении ежегодных плановых и аварийных осмотров общего имущества. В иных случаях, все риски, связанные с причинением вреда имуществу собственника, иных собственников, третьих лиц, в результате аварийных и иных нештатных ситуаций несет собственник, не обеспечивавший доступ к инженерному оборудованию, относящемуся к общему имуществу в соответствии с Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

3.3.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях «Управляющей организации».

3.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.8. Согласовывать в порядке, установленном «Управляющей организацией», установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

3.3.9. Своевременно вносить плату за содержание, ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

3.3.10. В случае если помещение «Собственника(ов)» оборудованы приборами учета потребления коммунальных услуг:

- обеспечивать доступ к приборам учета работникам «Управляющей организации» и обслуживающих подрядных организаций, с момента вступления в действие настоящего договора - для опломбирования и снятия первичных показаний, и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям;

• нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;

• вести учет потребляемых коммунальных услуг;

• при выходе из строя прибора учета немедленно сообщить «Управляющей организации», а также сделать отметку в платежном и учетном документах;

3.3.11. Извещать «Управляющую организацию»:

• об изменении числа проживающих в течение 10 дней с момента соответствующего изменения, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, прибывших для временного проживания на срок свыше 90 дней;

• о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия «Собственника(ов)» и пользователей помещений, на случай проведения аварийных работ;

• о предстоящих переустройстве и перепланировке помещений.

3.3.12. Обеспечивать доступ в помещения работникам «Управляющей организации» и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для проведения плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

3.3.13. Переустройство и перепланировку помещений производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.3.14. Не производить без письменного разрешения «Управляющей организации»:

• установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин, не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры;

• подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта и не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам;

• нарушение существующей схемы поставки и учета коммунальных услуг.

3.3.15. Нести эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри принадлежащих им помещений.

3.3.16. Соблюдать права и законные интересы соседей, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора.

3.3.17. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.18. Не производить установку самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, строительство кладовок, тамбуров, уменьшать размер общего имущества, путем самовольного устройства кладовок, переноса и разборки перегородок, переноса и устройства дверных проемов, установки любого другого оборудования с использованием общего имущества, в отсутствии решения общего собрания собственников многоквартирного дома, об определении порядка пользования таким имуществом, в случае нарушения указанного условия договора, собственник нарушивший условия настоящего договора самостоятельно несет административную ответственность.

3.4. «Собственник(и)» имеют право:

3.4.1. Самостоятельно, без согласования с другими «Собственниками» и «Управляющей организацией» владеть, пользоваться и распоряжаться своими помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными жилищным законодательством.

3.4.2. Собственники вправе оплачивать коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающие организации согласно ст. 157.2 ЖК РФ

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

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

3.4.5. Обратиться в «Управляющую организацию» для ознакомления со всеми документами, связанными с управлением их многоквартирным домом с учетом положения п. 3.2.8. настоящего Договора.

3.4.6. Формировать фонды для непредвиденных неотложных работ за счет целевых средств, которые аккумулируются управляющей организацией и учитываются отдельно от средств поступающих

в рамках текущих платежей по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

4. РАЗМЕР ПЛАТЫ (ЦЕНА ДОГОВОРА) ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛИНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ.

4.1. На момент заключения договора размер платы включает в себя:

• плату за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома равную экономически обоснованному размеру платы, определенному органом местного самоуправления г. Омска на соответствующий календарный год (до 31 декабря каждого года) для муниципального жилого фонда, при этом учитывается степень благоустройства многоквартирного дома. Стороны определили, что размер платы может быть отличным от размера платы, утверждаемого органом местного самоуправления при условии, если такой размер платы рекомендован Управляющей организацией. В случае принятия решения на общем собрании собственников об утверждении иного размера платы, чем утвержден органами местного самоуправления на текущий календарный год за содержание и ремонт, может быть установлен только с учетом предложений или мнений Управляющей организации с обязательным утверждением, путем принятия решения на общем собраний, структуры платы (перечень работ (услуг), периодичности их выполнения и стоимости), а также при условии экономического обоснования утверждаемого размера платы, путем привлечения специализированных организаций. Также стороны определили, что конкретный перечень работ и услуг по настоящему договору определен в Приложении № 2 к Договору. Иные работы и услуги, не указанные в Приложении № 2 к Договору, не входят в обязанность Управляющей организации. Понуждение к исполнению иных работ и услуг, в том числе со ссылкой на Приказ Госстроя России № 170 от 27.09.2003 г. не допустимы, в части несоответствия Приказа с Приложением № 2 к настоящему Договору.

Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

• размер платы должен отвечать принципу соблюдения баланса интересов собственников и Управляющей организации.

Утверждение собственниками размера платы за содержание и текущий ремонт, в случае отступления от порядка определения платы равной экономически обоснованному размеру платы, определенному органом местного самоуправления г. Омска на соответствующий календарный год для муниципального жилого фонда, должно быть экономически обоснованным, а именно утвержденный размер платы должен отвечать требованиям соразмерности с перечнем видов работ (услуг) и объемом и обеспечивать надлежащее содержания общего имущества МКД с учетом требований Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 и иных нормативных актов.

• платежи за коммунальные услуги, размер которых определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном в порядке, предусмотренным действующим законодательством.

При изменении тарифов на услуги «Стороны» руководствуются положениями п. 4.6. настоящего договора.

Стороны подтверждают, что иные условия, не определенные в настоящем Договоре, определяются Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД…», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

4.2. Оплата производится на основании квитанции, способами, рекомендованными «Управляющей организации» с учетом интересов и удобства Собственников.

Обязанность по внесению платы возникает у «Собственника(ов)» с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме, или после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи - для лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) (п. 6 введен Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ)

4.3. До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или управомоченные ими лица.

4.4. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний или оплате, учитываются «Управляющей организацией» по мере их выявления, путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности.

4.5. При выходе из строя прибора учета потребления коммунальных услуг оплата производится

по утвержденным нормативам, но не ниже среднемесячного фактического потребления данной услуги за предыдущий период (12 месяцев).

4.6. При изменении по решению органов местного самоуправления или по решению органов по тарифному регулированию в период действия настоящего договора тарифов или платы за содержание и ремонт общего имущества дома, за коммунальные услуги заключения дополнительного соглашения «Сторон» о внесении соответствующих изменений в договор не требуется. При расчетах за услуги по содержанию и ремонту общего имущества и за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы и плата с даты введения их в действие.

4.7. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору:

- плата вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем;
- при временном отсутствии «Собственника(ов)» или иных проживающих в помещении граждан, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ;

4.8. Не использование «Собственникам(и)» помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения «Собственников» полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.9. При оплате «Собственником(ми)» и пользователями помещений ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, «Управляющая организация» участвует в расчетах, порядок и ведение которых установлен настоящим договором и договорами, заключаемыми «Управляющей организацией» с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

4.10. «Собственник(и)» несут ответственность за своевременность платежей пользователей помещений.

4.11. Услуги «Управляющей организации», оказываемые «Собственнику(ам)» и не предусмотренные настоящим договором, должны выполняться за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности «Сторон».

4.12. Управляющая организация не вправе осуществлять расчеты с Собственниками за потребленные коммунальные ресурсы, в соответствии со ст. 157.2 ЖК РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

5.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера;
- надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины, неисполнения либо несвоевременного выполнения своих обязанностей по договору другой стороной договора.

5.3. В случае установления органами внутренних дел, другими компетентными органами факта проживания без регистрации, оформленной в соответствии с действующим законодательством, иного количества проживающих и невнесения за них платы за оказанные услуги, «Управляющая организация» вправе взыскать с «Собственника(ов)» жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

5.4. «Собственник(и)» жилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц «Управляющей организацией» или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед «Управляющей организацией» и третьими лицами.

5.5. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор заключается сроком на 1 год и вступает в силу с даты, указанной в протоколе о выборе управляющей организации.

6.2. Если ни одна из сторон за 1 месяц до окончания срока действия договора не заявит в письменном виде о его прекращении, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Договор может быть расторгнут досрочно только в случаях:

• по соглашению «Сторон»

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

• на основании решения суда.

• по инициативе Управляющей организации, в случае если - имеется задолженность Собственников перед Управляющей организацией более 51 % от суммы месячного начисления по жилым и нежилым помещениям дома.

• по инициативе Управляющей организации, в случае принятия собственниками решения о размере платы с нарушением условий.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. В случае пользования жилыми помещениями лицами, не являющимися «Собственниками», а являющимися арендаторами, временными жильцами, иными категориями граждан, к данным лицам применяются положения настоящего договора, определяющие обязанности «Собственников».

7.2. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обстоятельства, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

7.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех «Собственников».

7.4. Все дополнения и изменения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора.

7.5. Настоящий договор составлен на 16 листах включая приложения.

7.6. Споры, возникающие между «Собственником(и)» и «Управляющей организацией» в процессе реализации настоящего договора, решаются по соглашению «Сторон». При не достижении соглашения сторон спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

7.7. В случае прекращения у «Собственника(ов)» права собственности или иного вещного права на помещение в многоквартирном доме, настоящий договор в отношении прежнего «Собственника(ов)» такого помещения считается прекращенным, за исключением случаев, когда ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. Новый «Собственник(и)» присоединяется(ются) к настоящему договору.

7.8. В части, не урегулированной настоящим договором, «Стороны» руководствуются действующим законодательством.

7.9. Собственники дают свое согласие Управляющей организации на сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу третьим лицам, в частности, ресурсоснабжающим организациям, для открытия и ведения лицевого счета, выполнения начислений и изготовления расчетных квитанций, счетов, доставку и предъявление указанных квитанций, счетов к оплате за нежилое помещение, обезличивание, блокирование, уничтожение

персональных данных.

7.10.Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения:

- перечень видов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 1);
- периодичность и виды работ (приложение № 2);
- акт границ эксплуатационной ответственности (приложение № 3);

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«Управляющая организация»
Общество с ограниченной ответственностью
«УК «Берег-Омск»
ИНН/КПП 5507245286/550701001
расчетный счет 40702810900311002039
Ф-л ГПБ (ОАО) в г. Омске
корр. счет 30101810800000000828
БИК 045279828
644011, г. Омск, ул. Крупской д.38
Директор:

_____/Ю.Н.Кирюхина/

«Собственник»

Собственник квартиры **№ 66** в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Омск, ул. Ватутина, дом № 39**
Паспорт: 5221 № 043567, Выдан: УМВД России по Омской области дата выдачи: 05.07.2021г

_____/Малиенко А.С./

Приложение № 1
к договору управления №555
от «05» 08 2026 года.

Виды работ по текущему ремонту общего имущества

Объекты выполнения работ	Виды работ
1. Фундаменты.	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасады.	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска цоколя здания.
3. Крыши.	Устранение неисправностей кровель.
4. Оконные и деревянные заполнения.	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений (мест общего пользования).
5. Лестницы, балконы, крыльца (зонты - козырьки), над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
6. Полы	Замена, восстановление отдельных участков (мест общего пользования).
7. Внутренняя отделка.	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
8. Центральное отопление.	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления (за исключением внутриквартирных).
9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализаций, горячего водоснабжения (за исключением внутриквартирных).
10. Электроснабжение и электротехнические устройства.	Замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
11. Вентиляция.	Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
12. Специальные общедомовые технические устройства.	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда по регламентам, устанавливаемым заводом-изготовителем либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственным надзорным органом.
13. Внешнее благоустройство.	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, отмосток, ограждений и оборудования спортивных площадок и площадок для отдыха, площадок для контейнеров-мусоросборников.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«Управляющая организация»
Общество с ограниченной ответственностью
«УК «Берег-Омск»
ИНН/КПП 5507245286/550701001

Директор: _____ /Ю.Н.Кирюхина/

«Собственник»
Собственник квартиры **№ 66** в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Омск, ул. Ватутина, дом № 39**
Паспорт: 5221 № 043567, Выдан: УМВД России по Омской области дата выдачи: 05.07.2021г

_____ / Малышко А.С. /

Приложение №2
к Договору управления № 555
от «05» 08 2026 г.

Перечень услуг и периодичность работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

При разработке Приложения № 2 использован минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290.

№ п/п	Наименование услуг, работ	Периодичность
	Содержание и ремонт жилого помещения, в том числе:	
1	**управление многоквартирным домом:**	
1.1	организация работ по содержанию и ремонту общего имущества	постоянно
1.2	организация работ по предоставлению коммунальных услуг потребителям в жилых помещениях	постоянно
1.3	организация работ по расчету платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме	постоянно
1.4	организация работ по предоставлению информации в электронном виде	постоянно
2.	**содержание общего имущества:**	
2.1	работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, подвалов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов), в том числе:	
2.1.1	проверка состояния, выявление повреждений, в том числе:	
	проверка технического состояния видимых частей фундаментов	2 раза в год
	проверка состояния помещений подвалов, проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений	2 раза в год
	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них	2 раза в год
	выявление повреждений стен, выявление несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами	2 раза в год
	выявление наличия трещин, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры в перекрытиях и покрытиях	2 раза в год
	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, выявление поверхностных отколов балок (ригелей) перекрытий и покрытий	2 раза в год
	проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год
	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	2 раза в год
	визуальный осмотр состояния несущей конструкции кровли	2 раза в год

№ п/п	Наименование услуг, работ	Периодичность
	проверка состояния лестниц, выявление наличия повреждений, проверка надежности крепления ограждений	2 раза в год
	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год
	контроль состояния информационных знаков	2 раза в год
	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	2 раза в год
	контроль состояния крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год
	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками	2 раза в год
	проверка состояния внутренней отделки	2 раза в год
	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу	2 раза в год
2.1.2	очистка кровли от снега и скалывание сосулек	2 раза в год
2.2.	работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	
2.2.1.	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов:	
	проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	2 раза в месяц
	удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
	влажное подметание пола мусороприемных камер	ежедневно
	мытье стен и пола с помощью шланга	1 раз в 2 суток
	мойка сменных переносных мусоросборников с помощью шланга	1 раз в 3 суток
	дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
	дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
	уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
2.2.2.	техническое обслуживание систем вентиляции, водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения, электрооборудования	
	техническое обслуживание вентиляционных каналов и шахт	3 раза в год
	осмотр системы центрального отопления. Внутриквартирные устройства	1 раз в год
	консервация системы отопления	1 раз в год
	осмотр водопровода, канализации и ГВС	2 раза в год
	частичные осмотры систем водоснабжения, водоотведения, отопления	3 раза в месяц

№ п/п	Наименование услуг, работ	Периодичность
	проверка состояния устройств теплоснабжения в чердачных и подвальных помещениях	1 раз в год
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расходы) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	ежедневно
	контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.д.)	4 раза в месяц
	проверка исправности запорно-регулирующей арматуры	1 раз в месяц
	промывка фильтров (грязевиков)	2 раза в год
	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
	рабочая проверка системы отопления в целом. Осмотр трубопровода с отметкой дефектных мест. Спуск воды из трубопровода и устранение дефектов	1 раз в год
	окончательная проверка при сдаче системы	1 раз в год
	проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	1 раз в год
	сварочные работы на системах водоснабжения, отопления	3 раза в год
	удаление воздуха из системы отопления	1 раз в год
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозийных отложений	1 раз в год
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования	2 раза в год
	мелкий ремонт электропроводки, проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	2 раза в год
	измерение сопротивления изоляции	1 раз в 3 года
	осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках	2 раза в год
2.2.3.	обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии	1 раз в месяц
2.2.4.	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы внутридомового газового оборудования	
	проверка герметичности внутридомового газопровода и технологических устройств на нем	1 раз в три года
	техническое обслуживание внутриквартирной газовой разводки	1 раз в три года
	техническое обслуживание внутридомового газопровода	1 раз в три года
	проверка на герметичность фланцевых, резьбовых соединений и сварных стыков на газопроводе в подъезде здания	1 раз в три года
	техническое обслуживание плит газовых	1 раз в три года, по истечении срока службы плиты — 1 раз в год
	техническое обслуживание бытового газового счетчика	1 раз в три года

№ п/п	Наименование услуг, работ	Периодичность
	аварийно-диспетчерское обслуживание	постоянно
2.2.5.	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов	
	осмотры	ежедневно
	техническое обслуживание лифта	ежемесячно
	аварийно-диспетчерское обслуживание	постоянно
	техническое освидетельствование лифта	1 раз в год
2.2.6	страхование лифтов	в течение года
2.3	работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	
2.3.1	уборка помещений, входящих в состав общего имущества, влажная протирка подоконников, перил, дверей, мытье окон	
	сухая уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей	3 раза в неделю
	влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
	влажная протирка подоконников, оконных решеток	2 раза в год
	влажная протирка перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков, дверей	1 раз в год
	мытье окон	2 раза в год
2.3.2	дератизация, дезинсекция	
	дератизация	6 раз в год
	дезинсекция	2 раза в год
2.3.3	очистка придомовой территории (в холодный период года – очистка от снега, льда, наледи, посыпка песком, в теплый период года – подметание и уборка придомовой территории от мусора, очистка урн), уборка контейнерных площадок, уборка и выкашивание газонов	
	в холодный период года:	
	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см	через 3 часа во время снегопада
	очистка придомовой территории от наледи и льда, посыпка песком	1 раз в 3 суток во время гололеда
	очистка урн от мусора	1 раз в сутки
	уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
	в теплый период года:	
	подметание территории с усовершенствованным покрытием	1 раз в 2 суток
	уборка территорий без покрытия от листьев, сучьев, мусора	1 раз в месяц
	очистка урн от мусора	1 раз в сутки
	уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки

№ п/п	Наименование услуг, работ	Периодичность
	уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	1 раз в месяц
	выкашивание газонов	3 раза в год
2.3.4	незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров	-
2.3.5	вывоз крупногабаритного мусора	-
2.3.6	организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	накопление — постоянно, вывоз — не реже 1 раза в 6 месяцев
2.3.7	работы по обеспечению требований пожарной безопасности: осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов	2 раза в год
2.3.8	обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение аварийных заявок населения	постоянно
3	**текущий ремонт**	в течение года
4	**плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме**	с 1 января 2017 года ежемесячно

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«Управляющая организация»
Общество с ограниченной ответственностью «УК «Берег-Омск»
ИНН/КПП 5507245286/550701001

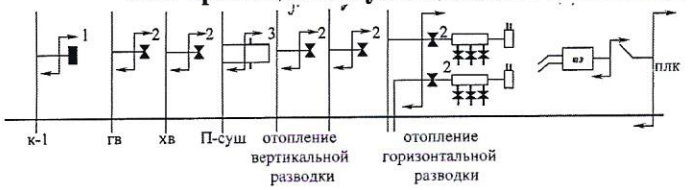
Директор:
_____/Ю.Н.Кирюхина/

«Собственник»
Собственник квартиры **№ 66** в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Омск, ул. Ватутина, дом № 39**
Паспорт: 5221 № 043567, Выдан: УМВД России по Омской области дата выдачи: 05.07.2021г

_____/ Маленко А.С /

Приложение № 3
к Договору управления № 555
от «05» 08 2026 года.

Акт границ эксплуатационной ответственности



Условные обозначения

К-1	Канализация до первого раструба
ГВ	Горячая вода до первого запорного устройства
ХВ	Холодная вода до первого запорного устройства
П-суш	Полотенцесушитель до первого запорного устройства
Отопление	Отопление до первого запорного устройства или резьбы с разъемной муфтой
1	Первый раструб
2	Запорное устройства
3	Резьба с разъемной муфтой
ПЛК	Питающая линия квартир с прибором учета электроэнергии
ЩЭ	Щит этажный (лестничной клетке)
	Граница ответственности

Внешняя граница эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием, находящимся на обслуживании Управляющей организации, и наружными инженерными сетями (отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электрооборудование), находящимися на техническом обслуживании Управляющей организации устанавливается в соответствии с п. 2-8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием жилого (не жилого) помещения **Заказчика** является:

- **на системе отопления** – патрубок первого отсечного вентиля от «общедомового» стояка отопления, при отсутствии отсекающих вентилей по первым сварным соединениям на стояке отопления в помещении **Заказчика**;
- **на системе горячего водоснабжения** – отсекающая арматура (выходной патрубок первого вентиля) от стояка трубопровода, расположенного в помещении. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояке.
- **на системе холодного водоснабжения** – отсекающая арматура (выходной патрубок первого вентиля) от стояка трубопровода, расположенного в помещении. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояке.
- **на системе канализации** – плоскость раструба тройника, расположенного на общедомовом канализационном стояке в помещении;
- **по электрооборудованию** – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке, либо в щитовой. Электросчетчик не относится к общему имуществу. При отсутствии этажного щитка – входные клеммы автоматического выключателя.
- **по строительным конструкциям** – внутренняя поверхность стен, потолка, пола жилого помещения, наружная поверхность оконных заполнений и входной двери в помещение.
- **по системе вентиляции** - дымовентиляционные каналы, до внутриквартирных вентиляционных решеток, решетка не входит в состав общего имущества.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«Управляющая организация»
Общество с ограниченной ответственностью «УК «Берег-Омск»
ИНН/КПП 5507245286/550701001

Директор:
_____ /Ю.Н.Кирюхина/

«Собственник»
Собственник квартиры **№ 66** в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Омск, ул. Ватутина, дом № 39**
Паспорт: 5221 № 043567, Выдан: УМВД России по Омской области дата выдачи: 05.07.2021г

_____ / Малеева А.С. /