

Договор № БЖ
управления многоквартирным домом

г. Ульяновск

«28» ИЮЛЯ 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новое время», в лице директора Мишкина Дмитрия Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственник(и) жилых помещений многоквартирного дома № 28 __ по адресу: пр-кт Гая общей площадью 378,87 именуемые в дальнейшем «Собственник (и)», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам (нанимателям) и иным лицам, пользующимся на законном основании помещениями в этом доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Целью настоящего Договора является эффективное управление многоквартирным домом, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем собственников (и нанимателей), надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома.

1.1. Управляющая организация по заданию Собственников за плату обязуется оказывать услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома (далее договор управления), а именно:

а) на основании заключаемого с собственниками помещений договора выступать от своего имени, но за счет собственников посредником в отношениях с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов с целью получения собственниками коммунальных услуг (ХВС, ГВС, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения) надлежащего качества;

б) на основании заключаемого с собственниками помещений договора, выступать от своего имени, но за счет и в интересах собственников посредником в отношениях с подрядными организациями в целях получения собственниками качественных услуг по выполнению работ по содержанию, текущему ремонту, аварийно-диспетчерскому обслуживанию, вывозу и утилизации ТБО, услуг по начислению и приему платежей за ЖКУ, обслуживание лифтового оборудования;

в) осуществление иной деятельности связанной с выполнением обязательств по договору на оказание услуг по управлению многоквартирного дома.

1.2. Заключение договоров на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, установленных в разделе №6 настоящего договора, с учетом качества, регламентируемым действующим законодательством РФ.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая Организация обязана, а Собственники уполномочивают ее:

а) осуществлять управление многоквартирным жилым домом, обеспечивать (лично или силами третьих лиц) предоставление услуги по содержанию и выполнению работ по текущему ремонту многоквартирного дома, согласно условиям настоящего Договора;

б) заключать договоры от своего имени, но за счёт и в интересах Собственников, в соответствии с условиями договора на ресурсоснабжение, водоотведение, вывоз и утилизацию твёрдых бытовых отходов, выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ;

в) контролировать выполнение подрядными организациями обязанностей, предусмотренных действующим законодательством РФ;

г) осуществлять контроль и надзор за исполнением условий договоров, заключённых с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами, а также фиксировать факты неисполнения (частичного или полного) или ненадлежащего исполнения ими обязательств и причинения вреда имуществу Собственников;

д) разрабатывать и оформлять финансовую, бухгалтерскую техническую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора;

е) осуществлять расчёт, начисление, сбор, расщепление и перерасчёт платежей за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных и прочих услуг и работ лично, либо иной организацией по усмотрению Управляющей организации;

ж) осуществлять контроль за состоянием внутридомовых инженерных сетей в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации, в том числе ограничить доступ к внутридомовой инженерной системе посторонних лиц, кроме обслуживающего персонала и Уполномоченного представителя (старшего по дому, председателя домового комитета) в присутствии сотрудника Управляющей организации;

з) осуществлять приём заявлений, жалоб, предложений и обращений Собственников, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения в установленные сроки указанных в них недостатков. В соответствии с действующим законодательством с даты получения заявления, жалобы, требования направлять Собственнику (потребителю) мотивированный ответ.

и) предоставлять Собственникам справки, акты и иные документы, связанные с исполнением настоящего Договора по требованию Собственников;

к) предоставлять ежегодно с 1 по 30 апреля текущего года Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в соответствии с п. 11.8.;

л) предоставлять информацию об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с требованиями п. 3.8. настоящего договора;

м) информировать собственников о выполненных работах по текущему ремонту многоквартирного жилого дома в соответствии с разделом 9 настоящего договора;

н) оформить Акты выполненных работ по текущему ремонту в соответствии с разделом 9 настоящего договора;

о) организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством;

п) производить обследование дома и вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта и организации его исполнения;

р) принимать участие в комиссии по установлению фактов причинения вреда имуществу Собственников с последующим составлением акта. Если комиссией будет установлен факт причинения вреда имуществу Собственников в связи с ненадлежащим качеством услуг и работ, а также игнорированием письменных обращений об их устранении, что явилось причиной нанесения вреда имуществу Собственника, Управляющая организация возмещает причиненный материальный ущерб в согласованные сроки или по решению суда,

за исключением обстоятельств непреодолимой силы: стихийных бедствий, пожаров, наводнений, военных действий;

с) принимать участие в общих собраниях Собственников в очной форме по приглашению инициатора собрания, а также исполнять принятые решения общих собраний Собственников многоквартирного дома в соответствии с принятым перечнем работ и объёмом финансирования.

2.2. Управляющая Организация имеет право, а Собственники предоставляют право:

а) осуществлять управление многоквартирным жилым домом, заключать договоры от своего имени, но за счёт и в интересах собственников, в соответствии с условиями договора управления многоквартирным домом;

б) представлять интересы Собственников в органах государственной власти РФ, субъектов РФ и местного самоуправления города Ульяновска, контрольных, надзорных, судебных и иных органах, а также в отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

в) инициировать взыскание задолженности по коммунальным платежам с Собственников, нанимателей и арендаторов помещений многоквартирного дома, в том числе путём обращения в суд;

г) совершать действия, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утверждённые Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354;

д) принимать в полном объёме или частично работы и услуги, а также устанавливать и фиксировать факт их неисполнения (полного или частичного) или ненадлежащего исполнения, осуществлённые, согласно заключённым договорам, предусмотренные подпунктами б) и в) пункта 2.1. настоящего Договора;

е) осуществлять проверку технического состояния общего имущества многоквартирного дома;

ж) осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и настоящим Договором;

з) пользоваться иными правами в соответствии с законодательством РФ;

и) по решению общего собрания собственников жилых помещений привлекать инвестиционные средства в Общее имущество в целях обеспечения возможности экономии по предоставлению коммунальных и жилищных услуг с их последующим возмещением за счёт экономии по предоставлению коммунальных и жилищных услуг. В случае если Управляющая организация не может гарантировать получение экономии от предоставления жилищных и коммунальных услуг, то решение о привлечении инвестиционных средств в Общее имущество обязано согласовать с Собственниками. До полного возмещения инвестиционных средств оборудование, установленное за счёт инвестиционных средств, является собственностью Управляющей организации, либо иной организации, с которой у Управляющей организации заключён договор на привлечение инвестиционных средств;

к) по согласованию с собственниками распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и ремонт многоквартирного дома,

л) от имени и за счёт собственников обращаться в органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и проведении его государственного кадастрового учёта;

м) в случае отказа собственников предоставить доступ в жилое помещение для проведения контроля за показаниями индивидуальных приборов учёта, либо нарушения пломбы без согласия Управляющей организации, произвести перерасчёт за соответствующую коммунальную услугу с момента последней проверки в соответствии с нормативом потребления на каждого зарегистрированного человека в месяц;

н) ограничивать и приостанавливать предоставление коммунальных услуг Собственникам и Нанимателям:

Без предварительного уведомления в случаях:

-возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а так же водоотведение;

-возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а так же, при необходимости, их локализации и устранения;

-выявления факта самовольного подключения Собственника или Нанимателя к внутридомовым инженерным системам;

-получения соответствующего предписания уполномоченных или муниципальных органов, решений суда;

-использования Собственниками или Нанимателями бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

-неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, а так же внутриквартирного оборудования.

Через один месяц после письменного предупреждения (уведомления) собственника в случае:

-неполной оплаты потребителем коммунальных услуг, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у собственника задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 2 (два) ежемесячных размера платы (п. 118 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2001г. №354) исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключённого Собственником с Управляющей организацией, и (или) при невыполнении условий такого соглашения.

- оповещением путём помещения объявлений в подъездах за 2-3 дня при проведении планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не может считаться расторжением договора.

2.3. Собственники имеют право:

а) получать ежегодный отчёт о выполнении настоящего Договора в соответствии с требованиями п. 11.8. Договора;

б) совершать действия, предусмотренные действующим законодательством РФ;

в) осуществлять контроль за содержанием и текущим ремонтом Общего имущества собственников в порядке, предусмотренном настоящим Договором;

г) принимать участие в планировании текущего ремонта Общего имущества собственников;

д) принимать участие в приёме выполненного ремонта Общего имущества собственников, предъявлять претензии по качеству выполненного ремонта, требовать устранения некачественно сделанного ремонта;

е) получать информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг в соответствии с требованиями п. 3.8.;

ж) требовать оформления выполненных работ по текущему ремонту от Управляющей организации в соответствии с требованиями раздела №9 настоящего договора;

з) получать информацию о времени и сроках приёма выполненных работ по текущему ремонту в соответствии с требованиями раздела №9 настоящего договора.

2.4. **Собственники** обязаны, а Управляющая организация вправе требовать:

- а) ежемесячно в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в размере и порядке, утвержденном настоящим Договором;
- б) бережно относиться к общему имуществу, придомовой территории и объектам благоустройства многоквартирного дома, поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, не производить складирование строительных отходов и крупногабаритного мусора в местах общего пользования многоквартирного дома, самостоятельно производить вывоз ремонтно-строительных отходов и крупногабаритного мусора;
- в) осуществлять контроль за состоянием общего имущества в многоквартирном доме;
- г) соблюдать и исполнять Правила пожарной безопасности в Российской Федерации, утвержденные Приказом МЧС от 18 июня 2003 года №313, Федеральный закон от 30 марта 1999 года №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года №170; Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 № 354, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства от 21 января 2006 года №25 и иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ;
- д) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и настоящим Договором;
- е) получить платёжные документы для оплаты жилья и коммунальных услуг в организации, осуществляющей начисление, расчёт и приём платы, указанной в настоящем пункте;
- ж) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- з) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- и) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- к) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру, а также не производить самостоятельно слив воды из системы и приборов отопления;
- л) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- м) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- н) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- о) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубы, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним верёвки;
- п) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- р) предоставить доступ в жилое помещение представителям Управляющей организации для устранения причин аварии, проведения осмотров мест общего пользования, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных элементов, снятия показаний индивидуальных приборов учёта (на холодную воду, горячую воду, электроэнергию).
- с) собственники квартир, оборудованных индивидуальными приборами учёта, обязаны ежемесячно до 25 числа отчётного месяца обеспечить представление в Управляющую организацию показаний индивидуальных приборов учёта;
- т) своевременно осуществлять поверку приборов учёта. К расчёту оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учёта. Если прибор учёта не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Ульяновска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации;
- у) извещать Управляющую организацию в течение 7 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок от одного месяца;
- ф) при не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника жилых помещений для устранения аварийных ситуаций;
- х) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23 час. 00 мин. до 07 час. 00 мин. (при производстве ремонтных работ с 20 час.00 мин. до 08 час. 00 мин.).

2.5. **Собственникам** запрещается совершать действия, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, а именно:

- а) причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме;
- б) препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;
- в) подключать приборы, оборудование и бытовые машины, потребляющие более 8 Киловатт или снижающие качество предоставляемых коммунальных услуг, а так же использовать электроплиты в домах, где согласно технической документации, подведён внутренний газопровод и предусмотрены газовые плиты, кроме случаев получения письменного разрешения от ресурсоснабжающей организации ОАО «Ульяновскэнерго», а также осуществлять перепланировку и переустройство жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме без необходимого разрешения;
- г) при засорах полиэтиленовых канализационных труб пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жёстким резиновым шлангом;
- д) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы применять металлические щетки;
- е) проводить какие-либо работы на внутридомовых инженерных сетях, а также установление индивидуальных приборов учёта без получения соответствующего технического условия в Управляющей организации;
- ж) нарушать целостность пломб на приборах индивидуального учёта без согласования с управляющей организацией.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №1), устанавливается в соответствии с Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома либо уполномоченным органом.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника жилого помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества;
- плату за коммунальные услуги: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и теплоснабжение.

3.1.1. Собственники поручают заключить Управляющей организации договоры на предоставление жилищных услуг, исходя из разбивки размера платы, указанной в Протоколе общего собрания собственников многоквартирного дома.

3.1.2. Собственники поручают Управляющей Организации начислять и выставять к оплате в платёжных документах взнос на вознаграждение старшего по дому в размере установленном общим собранием собственников помещений Выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства членам и председателю совета МКД. При этом УК не вступает в правоотношения с членами и председателями совета МКД, соответственно, не является налоговым агентом по НДФЛ и плательщиком страховых взносов. А старший по дому самостоятельно исчисляет, уплачивает НДФЛ и предоставляет налоговую декларацию.

3.1.3. При наличии у собственника установленной коллективной антенны, решением общего собрания собственники поручают заключить Управляющей организации договора на предоставление услуг по обслуживанию данного оборудования исходя из тарифов соответствующей подрядной организации на основании годовой сметы расходов на поддержание соответствующего оборудования в рабочем состоянии.

3.2. Расчётный период для оплаты жилья и коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

3.3. Собственники не позднее, чем за 30 календарных дней до предстоящего года обязаны принять легитимное решение об определении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, но не ниже размера платы за жилое помещение для Собственников жилых помещений, не принявших решение о выборе способа управления многоквартирным домом, установленном нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

3.3.1. Если собственники за 30 календарных дней до предстоящего года не приняли на общем собрании легитимного решения о размере платы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, то размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется уполномоченным органом.

3.3.2. В случае отсутствия предельных индексов изменения размера платы, указанных в пункте 3.3.1. то вместо них применяется ставка рефинансирования ЦБ РФ по состоянию на 31 декабря года предшествующего расчётному.

3.4. В случае выполнения управляющей компанией работ и услуг, не предусмотренных данным договором, а равно связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственника, либо в связи с нарушением им жилищного законодательства, оплата указанных работ и услуг производится за счет средств собственника расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

3.4.1. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств собственника по отдельному договору. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате

3.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с разделом № 8 настоящего договора. Расходы, связанные с начислением, сбором и перечислением денежных средств за коммунальные услуги несут собственники в соответствии с фактическими затратами. Под фактическими затратами понимается комиссионное вознаграждение специализированных организаций предоставляющих услуги по начислению, сбору и перечислению денежных средств за коммунальные услуги, заключивших договор с Управляющей организацией.

3.6 Собственники вносят плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчётным месяцем на расчётный счёт Управляющей организации.

3.7. В случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги, согласно сроку, установленному в Жилищном Кодексе Российской Федерации, пени за просрочку платежа должны начисляться на сорок первый день окончания расчётного месяца. Собственники уплачивают неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка России от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

3.8. Порядок информирования собственников о размере платы за жилищные и коммунальные услуги.

3.8.1. Управляющая организация обязана разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов и на информационном стенде в офисе управляющей организации информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, а также о месте и времени, где собственники могут ознакомиться с данной информацией, не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

Управляющая организация обязана предоставить по запросу собственникам информацию о порядке расчёта платы за коммунальные и жилищные услуги, с указанием ссылки на нормативные документы, регулирующие данные правоотношения.

3.8.2. Управляющая организация обязана не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем за который производится оплата, подготовить платёжные документы.

3.8.3. Собственники помещений обязаны самостоятельно получить в бухгалтерии Управляющей организации платёжные документы и на основе их произвести оплату. По письменному заявлению собственника Управляющая организация обязана направить платёжные документы с почтовым уведомлением по адресу, указанному в заявлении, при этом расходы по оплате услуг почтового отделения оплачиваются собственником жилого помещения, либо доставить и положить в почтовый ящик.

3.9. Собственникам помещений предоставляются льготы по оплате коммунальных услуг в соответствии и порядке предусмотренным действующим законодательством.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При неисполнении (частичном или полном) или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств Собственником Управляющая организация не несёт ответственность за выполнение обязанностей, предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора.

4.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

4.3. Управляющая организация не несёт ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц, с которыми заключены договоры в рамках данного договора.

4.4. Управляющая организация не несёт ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и не предоставление коммунальных услуг, аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, либо вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавших отношения, связанные с исполнением настоящего Договора.

4.5. Собственники несут ответственность за убытки, причинённые Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий Собственников, нарушающих условия настоящего Договора.

4.6. Собственники несут полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границы эксплуатационной ответственности.

- 4.7. Управляющая организация несёт ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.
- 4.8. Управляющая организация несёт ответственность за вред, причинённый жизни, здоровью, имуществу Собственника в размере и порядке, определёнными законодательством РФ возникший вследствие неисполнения настоящего Договора, в случае доказанности её вины.
- 4.9. Собственники не несут ответственность за неисполнение условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.
- 4.10. В случае возникновения действия непреодолимой силы, сторона, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

- 5.1. Настоящий Договор вступает в силу «01» августа 2017 г. и действует до «31» июля 2018 г.
- 5.2. Настоящий Договор считается продленным если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении в установленном законом РФ порядке.
- 5.3. Настоящий договор может быть расторгнут на основании предусмотренном законодательством РФ, а также на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме. При наличии у Управляющей организации неиспользованных средств она обязана освоить их.
- 5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному согласию сторон. В случае обоюдного согласия на расторжение настоящего договора решение собственниками многоквартирного дома может быть принято на общем собрании собственников многоквартирного дома, при условии, что участие в собрании приняло более 50% собственников.
- 5.5. Полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.
- 5.6. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, либо выбора другой управляющей организации Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество.
- 5.7. Договор может быть расторгнут Управляющей компанией в одностороннем порядке, если собственники МКД нарушают условия договора управления в части несвоевременной оплаты ЖКУ.

6. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ИЗ ЧИСЛА ВКЛЮЧЁННЫХ В МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, УТВЕРЖДЁННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 3 АПРЕЛЯ 2013г. №290

№ п/п	Наименование работ и услуг*	Периодичность выполнения работ и оказания услуг*
1.	Уборка территории домовладения:	
1.1.	Летняя уборка	
1.1.1.	Подметание придомовой территории	6 раз в неделю
1.1.2.	Уборка газонов от мусора и листьев	3 раза в неделю
1.1.3.	погрузка и вывоз уличного мусора на автомашины	1 раз в неделю
1.1.4.	Очистка урн от мусора	6 раз в неделю
1.2.	Покос травы	3 раза в год
1.3.	Зимняя уборка	
1.3.1.	Подметание свежевыпавшего снега толщ.до 2 см	1 раз в сут. во время снегопада
1.3.2.	Сдвигание свежевыпавшего снега толщ.более 2 см	1 раз в сут. во время снегопада
1.3.3.	Посыпка территории пескосоляной смесью	во время гололеда
1.3.4.	Очистка территории от уплотненного снега	во время гололеда
1.3.5.	Очистка территории от наледи и льда	
1.3.6.	очистка отмостков от снега и мусора	1 раз в год
2.	Обслуживание контейнерной площадки	по графику
3.	Механизированная уборка территории	
	в т.ч. вывоз КГМ	2 раза в неделю
	в т.ч. вывоз строительного мусора	по необходимости
4.	Регламентные работы по обслуживанию системы центрального отопления, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения	
4.1.	Промывка центрального отопления с регулировкой	1 раз в год
4.2.	Осмотр системы центрального отопления в МОП	2 раза в течение отопительного сезона и по необходимости
4.3.	Контроль параметров теплоносителя и воды и принятие мер к восстановлению требуемых параметров герметичности оборудования	по требованию РСО и по необходимости
4.4.	Первичная опрессовка узла вода/злев.узла, пробная опрессовка после ремонта, опрессовка внутридомовой системы отопления, сдача опрессовки	2 раза в год
4.5.	Открытие, закрытие запорной арматуры в целях проверки её работоспособности	при подготовке к отопительному сезону
4.6.	Мелкий ремонт изоляции	при необходимости, при подготовке к отопительному сезону
4.7.	Набивка сальников, замена прокладок, устранение течей запорной арматуры	по необходимости

4.8.	Ликвидация воздушных пробок в стояках.	2 раза в год
4.9.	Устранение засоров канализации	по графику ППП и по необходимости
4.10	Устранение засоров ливневой канализации	по необходимости
4.11	Зачеканка раструбов	по необходимости
4.12	Устранение контруклонов	по необходимости
4.13	Мелкий ремонт электропроводки	по необходимости
4.14	Ремонт выключателей в местах общего пользования	по заявкам
4.15	Замена перегоревших электроламп	по заявкам, не более 48 шт. в год
4.16	Проведение планово-предупредительных работ щитовых и поэтажных щитков	по графику ППП
4.17	Непредвиденные расходы	при аварийных ситуациях
4.18	Осмотр систем водоснабжения и водоотведения в чердачных и подвальных помещениях	2 раза в год и по необходимости
5.	Работы по содержанию внешних и внутренних конструктивных элементов здания	
5.1.	очистка кровли от мусора, удаление с крыши наледи и снега	при осадках
5.2.	мелкий ремонт и окраска оборудования детских площадок, завоз песка	1 раз в год
5.3.	мелкий ремонт дверных и оконных заполнений, замена разбитых стёкол в МОП	при подготовке к отопительному сезону
5.4.	технический осмотр конструктивных элементов здания с составлением акта весеннего/осеннего осмотра	2 раза в год
5.5.	внеплановый осмотр инженерного оборудования и конструктивных элементов здания (с составлением актов)	по заявкам
6.	Обслуживание дымовых и вентиляционных каналов*	1 раз в год
7.	Обслуживание общедомовых приборов учёта, осмотр, снятие показаний	1 раз в месяц
8.	Техническое обслуживание ВДГО	1 раз в год
9.	Дератизация и дезинсекция	по графику, 2 раза в год
10.	Проведение электроизмерений	по графику
11.	Обслуживание лифтового хозяйства	
11.1	Техническое обслуживание лифтов	ежедневно
11.2	Техническое освидетельствование лифтового оборудования	1 раз в год
11.3	Диагностика и экспертиза лифтового оборудования	1 раз в три года
12.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно
13.	Сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов*	ежедневно по графику
14.	Услуги по начислению и сбору платежей	постоянно
15.	Услуги по регистрации и учёту граждан	постоянно
16.	Плата за управление МКД	постоянно
17.	Уборка лестничных клеток	нет
18.	Вознаграждение председателя Совета МКД	согласно решения общего собрания
19.	Востребование задолженности с населения	постоянно
20.	Формирование и доставка платёжных документов:	
20.1.	доставка через председателя	ежемесячно
20.2.	доставка почтой	ежемесячно
21	Диагностика газопроводов	1 раз в 30 лет

Перечень работ по текущему ремонту*

1	Работы по ремонту отдельных участков фундамента	в соответствии с актами осмотров на основании решения собственников
3	Работы по ремонту отдельных участков стен и фасадов	в соответствии с актами осмотров на основании решения собственников
4	Работы по ремонту отдельных участков перекрытий	в соответствии с актами осмотров на основании решения собственников
5	Работы по ремонту отдельных участков кровли	в соответствии с актами осмотров на основании решения собственников
6	Работы по частичному ремонту оконных и дверных заполнений	в соответствии с актами осмотров на основании решения собственников
7	Работы по частичному ремонту стен, перегородок	в соответствии с актами осмотров на основании решения собственников
8	Работу по ремонту отдельных участков конструктивных элементов жилого здания: подвальных помещений, лестниц, балконов в местах общего пользования, крылец входов в подъезды	в соответствии с актами осмотров на основании решения собственников
9	Работы по ремонту отдельных участков полов мест общего пользования	в соответствии с актами осмотров на основании решения собственников
10	Работы по внутренней отделке отдельных участков в подъездах, технических помещений, систем	в соответствии с актами осмотров на основании решения собственников
11	Работы по ремонту отдельных участков центрального отопления	в соответствии с актами осмотров на основании решения собственников
12	Работы по ремонту отдельных участков водопровода, канализации, горячего водоснабжения	в соответствии с актами осмотров на основании решения собственников

13	Работы по ремонту отдельных элементов электросетей и электротехнических устройств мест общего пользования	в соответствии с актами осмотров на основании решения собственников
14	Работы по ремонту отдельных элементов вентиляции	в соответствии с актами осмотров на основании решения собственников
15	Работы по ремонту отдельных элементов мусоропровода	в соответствии с актами осмотров на основании решения собственников
16	Работы по ремонту отдельных элементов общедомовых технических устройств: лифтов (если есть), приборов учёта, систем диспетчеризации, противопожарных	в соответствии с актами осмотров на основании решения собственников освидетельствование лифтов 1 раз в год
17	Работы по внешнему благоустройству: текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства.	в соответствии с актами осмотров на основании решения собственников

*Периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, должна быть определена с учётом требований, установленных законодательством РФ. Более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством РФ, может устанавливаться только по решению собственников помещений в многоквартирном доме. В случае превышения объёмов выполненных работ, а также возникновения непредвиденных аварийных работ, в случае выдачи предписаний надзорных органов, стоимость выполненных работ выставляется собственникам, в размере превышающим установленный тариф, разовым платежом в следующий месяц по факту выполненных работ.

7. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Приложение № 1
к Примерным условиям договора
управления многоквартирным домом,
утверждённым приказом Министерства
строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации
от 31.07.2014 № 411

Примерная форма описания состава и технического состояния общего имущества многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

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

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка)	Техническое состояние элементов общего имущества
---------------------------------------	---	--

	и прочее)	многоквартирного дома
1. Фундамент		
2. Наружные и внутренние капитальные стены		
3. Перегородки		
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)		
5. Крыша		
6. Полы		
7. Проемы окна двери (другое)		
8. Отделка внутренняя наружная (другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домового котельной) печи калориферы АГВ (другое)		
11. Крыльца		
12. Другое		

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.

8.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется согласно ст.157 ЖК РФ.

8.2. Порядок информирования собственников о размере платы за коммунальные услуги определяется п.3.8. настоящего договора.

9 ПОРЯДОК ПРИЕМА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

9.1. После выполнения работ по текущему ремонту Управляющая организация в течение трёх дней направляет Председателю совета многоквартирного жилого дома, а в его отсутствие, иному уполномоченному лицу оформленный и подписанный со стороны Управляющей компании акт выполненных работ. Если в течение, 20 (двадцати) календарных дней со дня получения акта выполненных работ, от Председателя совета многоквартирного жилого дома не поступит письменных возражений в отношении объемов выполненных работ, их качества и цен, нашедших отражение в акте, последний считается бесспорно принятым собственниками. Любые возражения в отношении качества, объема и цен выполненных работ по текущему ремонту должны быть мотивированы и в письменном виде направлены Председателем совета многоквартирного жилого дома в адрес Управляющей компании в пределах срока, установленного настоящим пунктом договора. Не реализация со стороны Председателя или совета многоквартирного жилого дома права на принесение возражений в отношении представленного акта выполненных работ, лишает собственников права в последующем заявлять о несоответствии объема выполненных работ, их стоимости и предъявлять претензии по качеству, за исключением случаев, когда недостатки являются скрытыми и не могли быть выявлены при непосредственном визуальном осмотре.

9.2. По результатам приёма выполненных работ оформляется Акт выполненных работ. Акт выполненных работ подписывают: представитель Управляющей организации и (или) представитель подрядной организации и председатель совета многоквартирного жилого дома либо уполномоченное им лицо. Выполненные работы считаются утвержденными после подписания сторонами Акта выполненных работ.

9.3. В случае если собственники не выбрали на общем собрании председателя и совет многоквартирного дома, либо лично не изъявили желание на участие в приёмке и подписания Акта выполненных работ в течение четырёх рабочих дней после извещения о месте и времени приёмки работ размещённых на информационных досках, расположенных в подъездах многоквартирного жилого дома, то все полномочия по приёмке выполненных работ возлагаются на Управляющую организацию и считаются утвержденными после подписания Акта выполненных работ представителем Управляющей организации и представителем подрядной организации и считаются признанными сторонами настоящего

договора.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1 Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем письменных переговоров.

10.2 В случае не достижения согласия Сторонами, спор передаётся на рассмотрение суда по подведомственности: общей юрисдикции, мировому судье или арбитражному суду, осуществляющие свою деятельность на территории города Ульяновска, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Условия настоящего Договора признаются утверждёнными решением общего собрания многоквартирного дома. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме решением общего собрания собственников, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договорённости Сторон не имеют силы.

11.2 Границами эксплуатационной ответственности Управляющей организации по инженерным сетям являются:

а) внешняя граница - внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учёта соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учёта с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. В случае, когда имеются внешние инженерные сети и сооружения, которые переданы в Управляющую организацию и входят в состав общего имущества собственников многоквартирного дома, внешней границей эксплуатационной ответственности являются места подключения этих инженерных сетей к коммуникациям энергоснабжающих (ресурсоснабжающих) организаций города;

б) внутренняя граница:

1. Горячее и холодное водоснабжение - место присоединения внутриквартирных трубопроводов горячего и холодного водоснабжения к вентилям (кранам) стояков ГВС и ХВС дома.

2. Канализация - место соединения тройника в квартире на стояке канализации с внутриквартирной канализационной разводкой;

3. Отопление - место соединения с верхней и нижней пробками на входе теплоносителя в радиаторы системы центрального отопления (при наличии запорной арматуры – вентиль);

4. Электроснабжение - место соединения с индивидуальным (квартирным) прибором учёта электрической энергии, установленным согласно проекта, к внутридомовым электросетям.

11.3 Контроль за содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома осуществляется в порядке предусмотренном п.40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491.

11.4 Управляющая организация не является потребителем и продавцом коммунальных и жилищных услуг.

11.5.1. Собственники помещений в многоквартирном доме в течение 2-3 месяцев 2 квартала года, следующего за отчётным обязаны на общем собрании либо утвердить, либо отклонить годовой отчёт.

11.5.2 В случае отклонения годового отчёта, такое решение должно быть принято на легитимном общем собрании собственников и в течение 10 календарных дней протокол собрания должен быть направлен в Управляющую организацию.

11.5.3 В течение 5 календарных дней с момента получения Управляющей организацией протокола общего собрания об отклонении годового отчёта, стороны обязаны создать Согласительную комиссию по разрешению споров.

11.5.3За 5 календарных дней до окончания 2 квартала года, следующего за отчётным, Согласительная комиссия обязана либо утвердить годовой отчёт, либо передать на разрешение споров между сторонами в судебном порядке. В случае не передачи в течение первых 10 календарных дней 1 месяца 3 квартала разногласий на разрешение с суд, годовой отчёт считается принятым и утверждённым собственниками.

11.5.4Если до 10 числа 3 месяца 2 квартала года, следующего за отчётным в Управляющую организацию не поступило протокола общего собрания собственников об отклонении годового отчёта, то он считается принятым и утверждённым собственниками.

11.6. Собственники по настоящему договору уполномочивают Управляющую организацию на расторжение ранее заключённых договоров между собственниками и организациями, осуществляющими обслуживание и/или эксплуатацию общего имущества собственников многоквартирного дома минуя управляющую организацию.

11.7.Если собственники помещений в многоквартирном доме не установили условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода и не направили соответствующее решение в Управляющую организацию, а также если тепловая энергия для нужд отопления помещений подаётся по сети централизованного теплоснабжения, то Управляющая организация начинает и заканчивает отопительный период в сроки, установленные уполномоченным органом местного самоуправления.

11.8. Управляющая организация с 1 по 31 марта текущего года готовит для Собственников помещений в многоквартирном доме отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год. До конца 1-го месяца 2 квартала года, следующего за отчетным, Управляющая организация обязана разместить на информационных досках в подъездах многоквартирного дома и на информационном стенде в офисе управляющей организации информацию о месте и времени, где собственники могут ознакомиться с годовым отчётом. Управляющая организация обязана предоставить отчет о выполнении договора управления за предыдущий год собственнику, заключившему договор управления, с 1 по 30 апреля текущего года.

Приложения к договору управления, являющиеся его неотъемлемой частью: Приложение «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новое время»

Юр. адрес: 432049, г. Ульяновск, ул. Артема, д. 7/59

ИНН/КПП /7325137770/732701001 ОГРН 1157325004231

Р/С 40702810529280000 в АО «Альфа- Банк» по/г. Ульяновск

К/С 30101810200000000824 в ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Ульяновской области БИК 042202824

Тел. 71-06-86, тел диспетчера АДС 44-56-20

Директор ООО «УК «Новое время»

Председатель Совета дома


Д. В. Мишкин
Иванова Т. Н.