

ДОГОВОР №531
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ульяновск

«01» февраля 2016 года

Открытое акционерное общество «Городская управляющая компания Засвияжского района», в лице генерального директора **Афанасьева Сергея Сергеевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», и **Комитет жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ульяновска**, в лице Председателя **Ворожецова Андрея Владимировича**, действующего на основании Положения, являющийся представителем собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **город Ульяновск, улица Рябикова, дом №66**, общая площадь 235,04 кв.м, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

- 1.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязанности по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: **город Ульяновск, улица Рябикова, дом №66**, (далее многоквартирный дом), от имени и за счет собственников обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным, пользующимся на законных основаниях помещениями в этом доме, лицам, а также осуществлению иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности в соответствии с условиями настоящего договора.
- 1.2. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

2. Права и обязанности Управляющей организации.

2.1. Обязанности Управляющей организации:

- 2.1.1. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг в зависимости от степени благоустройства жилого дома.
- 2.1.2. Обеспечивать своевременную подготовку инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества, к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды.
- 2.1.3. Обеспечивать в сроки, установленные нормативными документами, устранение повреждений инженерного оборудования и контроль за их техническим состоянием.
- 2.1.4. Информировать собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 календарных дней до начала перерыва путем размещения объявления на подъездах либо на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома. В случаях аварийных ситуаций в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, информировать собственника о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, путем размещения объявления на подъездах либо на досках объявлений в подъездах (дверях подъезда) многоквартирного дома.
- 2.1.5. Предоставлять информацию об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, и сроки, установленные законодательством.
- 2.1.6. При возникновении аварийной ситуации в системах водоснабжения, теплоснабжения и канализации, следствием которых является затопление жилых помещений, Управляющая организация немедленно принимает меры по ее ликвидации, в случае необходимости - отключает систему тепло-, водоснабжения.
- 2.1.7. Обеспечивать содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в пределах денежных средств, собранных на эти цели по настоящему договору. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется Приложением № 1 к настоящему договору.
- 2.1.8. Представлять интересы Собственника по предмету договора: по заключению любых хозяйственных договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях любых организационно-правовых форм. Договоры аренды помещений многоквартирного дома, использования общего имущества для размещения рекламы заключаются после принятия решений общим собранием собственников о пользовании общим имуществом

третьими лицами и при условии предварительного согласования условий договора с Советом многоквартирного дома.

2.1.9. Оказывать иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором, - которые будут выполняться за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности с собственниками помещений. Денежные средства от реализации данных услуг поступают в распоряжение Управляющей компании

2.1.10. Вести и хранить имеющуюся в наличии техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, производимым ремонтом. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет и устранение указанных недостатков с учетом фактического объема финансирования в сроки, установленные законодательством.

2.1.12. Организовать выдачу технических условий на установку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг. Принимать индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг в эксплуатацию, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.13. Планировать работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования.

2.1.14. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников многоквартирного дома без соответствующих разрешений общего собрания собственников многоквартирного дома по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей компании, в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по Договору или на другие цели, определяемые решением общего собрания.

2.1.15. Предоставлять Совету многоквартирного дома на рассмотрение предложения по размеру платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.1.16. Не чаще чем раз в квартал предоставлять Совету многоквартирного дома отчет об освоении денежных средств, собранных на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.1.17. Подписывать Акты выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома только членами Совета многоквартирного дома.

2.1.18. Согласовывать с Советом многоквартирного дома график выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного, утвержденных общим собранием собственников помещений на общем собрании.

2.1.19. Плановые осмотры конструктивных элементов многоквартирного дома в обязательном порядке проводить с участием представителей Совета дома.

2.1.20. Снятие показаний общедомовых приборов учёта потребления коммунальных услуг производить только в присутствии представителя Совета многоквартирного дома.

2.2. Права Управляющей организации:

2.2.1. Управляющая организация вправе выполнять работы (услуги), связанные с управлением многоквартирным жилым домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые

навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Требовать от собственников помещений в многоквартирном доме, а также от лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях, своевременного и в полном объеме внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.3. Принимать меры по взысканию задолженности потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, и предоставленные коммунальные услуги.

2.2.4. В случае возникновения аварийной ситуации Управляющая организация составляет акт осмотра общего имущества многоквартирного дома с участием Председателя Совета дома, либо одного из членов Совета дома и (или) представителей администрации и (или) представителей государственных контролирующих органов. В данном случае Управляющая организация вправе самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации

- ликвидации аварии с последующим уведомлением Собственников о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт. По требованию собственников жилого дома уведомлять о наличии аварийной ситуации и размере затраченных на ремонт средств.
- 2.2.5. Управляющая организация вправе осуществлять корректировку размера платы за коммунальные услуги в соответствии с законодательством.
- 2.2.6. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения собственниками обязательств по настоящему договору.
- 2.2.7. Производить осмотры технического состояния и ремонт инженерного оборудования, являющегося общим имуществом и находящегося в помещениях, принадлежащих собственнику, с извещением последнего о дате и времени осмотра, а также проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
- 2.2.8. Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 2.2.9. В случае не предоставления собственниками помещений в многоквартирных домах, а также лицами, пользующимися помещениями на законных основаниях, до конца текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в помещениях жилых домов, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях приборов учета.
- 2.2.10. Информировать государственные контролирующие органы о фактах незаконных переустройств, перепланировок, использовании не по назначению помещений, как в отношении помещений не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, так в отношении помещений входящих в состав общего имущества.
- 2.2.11. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в соответствии действующим законодательством.
- 2.2.12. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе выставить платежные документы для оплаты за потребленные жилищно-коммунальные услуги, с последующим взысканием в судебном порядке убытков, связанных с проживанием в жилом помещении лиц, не зарегистрированных в нем.
- 2.2.13. Управляющая организация вправе заключать договоры с платежным агентом (специализированные организации) по сбору и начислению денежных средств собственникам (нанимателям) за жилищно-коммунальные услуги (ресурсы).
- 2.2.14. Управляющая организация вправе заключать договоры с организациями — провайдерами об использовании общего имущества многоквартирного дома для размещения оборудования связи без согласования с собственниками помещений многоквартирного дома (судебная практика — апелляционное определение Ульяновского областного суда от 25.11.2014 года по делу №33-4624/2014).
- 2.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.
- 2.1.16. Привлекать инвестиции в целях реализации программы энергосбережения, ремонта общего имущества, утвержденных решением общего собрания собственников помещений дома.
- 2.2.17. Проводить энергоаудит жилых домов и заключать энергосервисные договора со специализированными организациями.

2.3. Управляющая организация не вправе:

- 2.3.1. Проводить незапланированные работы и услуги по ремонту общего имущества дома без решения общего собрания собственников помещений, за исключением аварийных ситуаций;
- 2.3.2. Распоряжаться общим имуществом дома без решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

3. Права и обязанности Собственника.

3.1. Собственник обязан:

- 3.1.1. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 3.1.2. Нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, а также нести расходы на проведение единовременных и (или) регулярных мероприятий

- по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников.
- 3.1.3. Не допускать выполнения работ в жилом помещении, в подъездах и других местах общего пользования или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум или вибрации, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.
- 3.1.4. Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования.
- 3.1.5. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими бытовыми приборами, а также выполнять требования по соблюдению пожарной безопасности в жилых помещениях и местах общего пользования.
- 3.1.6. Не допускать использование бытовых машин, приборов, оборудования (в том числе потребляющие более 2 Кват) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных системах, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
- 3.1.7. Не производить слив теплоносителя из системы отопления, не допускать: самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; внесения изменений во внутридомовые инженерные системы; самовольного увеличения поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
- 3.1.8. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, подвальных помещений, технических этажей и запасных эвакуационных выходов.
- 3.1.9. Не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять иные действия, направленные на искажение их показаний или их повреждение.
- 3.1.10. Своевременно предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в жилое помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.
- 3.1.11. 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 учета (на холодную воду, горячую воду, электроэнергию). В случае если доступ к инженерным сетям общего имущества жилого дома, расположенных в технологических нишах закрыт (заделан) собственником жилого помещения, то собственник обязан в течение трех дней (а в случае устранения аварийной ситуации немедленно) обеспечить доступ к таким инженерным сетям. В случае неисполнения собственником обязанностей установленных настоящим пунктом, то разборка (а по письменному заявлению собственника и восстановление в первоначальный вид) производится Управляющей организацией за счет средств собственника жилого помещения, либо с предварительной оплатой, либо с последующим включением стоимости таких работ в квитанцию на оплату услуг Управляющей организацией отдельной строкой.
- 3.1.12. Незамедлительно сообщать в диспетчерскую службу Управляющей организации обо всех возникших неисправностях в работе, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома инженерных систем и оборудования, в т.ч. расположенного в принадлежащих ему помещениях.
- 3.1.13. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения и инженерного оборудования, возникшие по вине Собственника или других лиц, проживающих в жилом помещении.
- 3.1.14. Своевременно производить ремонт жилого помещения, а также оборудования, находящегося внутри помещений и не относящегося к общему имуществу. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.
- 3.1.15. Своевременно и в полном объеме, не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, производить внесение Управляющей организации предусмотренных платежей за содержание, текущий ремонт жилья и коммунальные услуги, сообщать показания индивидуальных приборов учета в бухгалтерию УФ ООО «РИЦ» с 23 до последнего дня текущего месяца.
- 3.1.16. Предоставлять Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих в помещениях совместно с Собственником, наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, прав на льготы для расчетов платежей за услуги по настоящему договору.

3.1.17. В случае проживания временных жильцов в жилом помещении, в котором отсутствуют квартирные и индивидуальные приборы учета, собственник (наниматель) обязан в течение 3-х рабочих дней, с момента прибытия временных жильцов, направить заявление в управляющую организацию для расчета платы за коммунальные услуги.

3.1.18. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном законодательством РФ.

3.1.19. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку или дополнительную установку санитарно-технического и иного оборудования без оформления соответствующего разрешения.

3.1.20. Соблюдать следующие требования:

а) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества многоквартирного дома, не производить переустройства и перепланировки помещений без согласования в установленном порядке, в том числе и с Управляющей компанией;

б) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

в) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

г) не допускать бесхозяйственного обращения с принадлежащим на праве собственности жилым помещением, поддерживать его в надлежащем состоянии;

д) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

е) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.30 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 8.00).

3.1.21. Соблюдать требования Правил пользования жилым помещением, утвержденных в установленном законом порядке.

3.1.22. Собственники (наниматели), не позволившие Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решения судов, либо уклоняющиеся от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний (решений) вышеуказанных органов обязаны компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, пени, убытки).

3.1.23. Собственники многоквартирных жилых домов обязаны в срок установленный законодательством РФ обеспечить оснащение домов приборами учета, используемых коммунальных ресурсов: холодной воды, горячей воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета в эксплуатацию, а также нести расходы, связанные с указанными мероприятиями в целях энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

3.1.24. При не использовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации, либо Председателю Совета дома свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу по их вине.

3.1.25. В каждой квартире должны быть установлены индивидуальные приборы учёта потребления всех коммунальных ресурсов, кроме теплоснабжения. Без наличия в квартире индивидуальных приборов учёта оплата потребления коммунальных ресурсов производится из расчёта фактически проживающих в квартире граждан, зафиксированных актом комиссионно составленного с участием представителей управляющей организации, членов Совета многоквартирного дома и с участием участкового сотрудника полиции.

3.2. Собственник вправе:

3.2.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежавшим ему имуществом.

3.2.2. Требовать от Управляющей организации исполнения обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий.

3.2.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации,

специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.2.4. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

3.2.5. Получать ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

3.2.6. Осуществлять контроль за содержанием и текущим ремонтом многоквартирного дома.

3.2.7. Принимать участие в планировании текущего ремонта многоквартирного дома.

3.2.8. Принимать участие в приеме работ при выполнении текущего ремонта, получать информацию о времени и сроках приема выполненных работ по текущему ремонту многоквартирного дома.

3.2.9. Требовать от Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством проведения перерасчета платежей при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.2.10. При отсутствии в жилом помещении индивидуальных (общих) приборов учета требовать от Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством проведения перерасчета платежей за коммунальные услуги за период временного отсутствия потребителей.

4. Размер платы и порядок расчетов.

4.1. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; взнос за капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), горячее водоснабжение, теплоснабжение (отопление), электроснабжение, газоснабжение).

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества должна обеспечивать покрытие расходов управляющей организации при производстве работ и оказании услуг, установленных в Приложении №1 к настоящему Договору.

4.3. Размер оплаты услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников дома с учетом предложений Управляющей организации и заключения Совета дома по итогам рассмотрения предложений управляющей организации, в размере, обеспечивающем содержание и текущий ремонт имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая расходы по договорам, заключенными между Управляющей организацией и лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Ульяновска в соответствующем законодательстве порядке.

4.4. В случае изменения стоимости коммунальных услуг по договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости коммунальных услуг со дня вступления изменений в силу.

4.5. Расчетный период для оплаты услуг устанавливается в один календарный месяц, срок внесения платежей - не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.6. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг, устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения собственника для согласования. Управляющая организация обязана организовать представление, а собственники помещений обязаны самостоятельно получить до 20 числа месяца, следующего за расчетным, в территориальных отделениях УФ ООО «РИЦ» или иной организации, указанной «Управляющей организацией», платежные документы и на основе их произвести оплату. По письменному заявлению собственника Управляющая организация обязана направить платежные документы с почтовым уведомлением по адресу, указанному в заявлении, при этом расходы по оплате услуг почтового отделения оплачиваются собственником жилого помещения, в срок до 20-го числа месяца следующего за расчетным..

4.7. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных в пункте 4.5. настоящего Договора начисляются пени в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.8. Оплата за коммунальные услуги по холодному, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению производится исходя из показаний общедомовых приборов учета соответствующего коммунального ресурса (при его наличии). При отсутствии общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов начисление и оплата за вышеуказанные коммунальные услуги производится по нормативам их потребления за период фактического их предоставления.

- 4.9. Плата за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, вносится отдельно в составе платы за коммунальные услуги пропорционально размеру общей площади принадлежащего потребителю помещения.
- 4.10. При отсутствии индивидуальных приборов учета расчет платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения) производится с учетом временных жильцов на основании акта установления количества граждан, фактически проживающих и (или) пребывающих в жилом помещении пропорционально количеству прожитых дней.
- 4.11. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в жилом помещении объем потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.12. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных услуг и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.
- 4.13. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает управляющая организация (присоединенная сеть), управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполнять дальнейшие расчеты с потребителем в соответствии с действующим законодательством до дня устранения нарушений включительно.
- 4.14. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их стоимость сверх установленного тарифа на ремонт и содержание, в соответствии с принятым собственниками решением. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на оплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.
- 4.15. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника по отдельному договору. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. 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. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.
- 4.16. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан возместить Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный период и стоимостью фактически выполненного капитального ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в общем имуществе дома, в течение 30 дней со дня расторжения договора. Указанные денежные средства оплачиваются непосредственно в кассу Управляющей организации, либо перечисляются на её расчетный счет.

4.17. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном действующим законодательством. Перерасчет платы по услугам «содержание и ремонт жилья», «теплоснабжение» не производится.

4.18. Расходы, связанные с начислением, выставлением денежных средств за жилищно-коммунальные услуги несут собственники (наниматели) в соответствии с фактическими затратами и дополнительно включаются в расчет размера платы за ЖКУ. Данные платежи являются обязательными для собственников (нанимателей) и вносятся одновременно с платой за ЖКУ. Под фактическими затратами понимается комиссионное вознаграждение платежных агентов, предоставляющих услуги по начислению денежных средств за жилищно-коммунальные услуги, заключивших договор с Управляющей организацией. При включении комиссионного вознаграждения в состав размера платы, Управляющая организация обязана указать стоимость комиссионного вознаграждения. Оплата Собственниками (нанимателями) комиссии платежным агентам за сбор и перечисление денежных средств Управляющей организации и поставщикам коммунальных ресурсов производится самостоятельно.

4.19. Отсутствие подписи собственника в договоре не является основанием для невнесения платы за оказанные услуги.

4.20. Собранные денежные средства на содержание и ремонт многоквартирного дома учитываются Управляющей компанией на едином счете и имеют целевое назначение

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего Договора «Стороны» несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей компании.

5.3. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Собственники несут полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границ эксплуатационной ответственности.

5.5. Собственник возмещает Управляющей организации в полном объеме материальный ущерб, причиненный в результате нарушения условий проживания в доме (разрушение строений в результате самовольной перепланировки помещений, переоборудование инженерных сетей и т.д.).

5.6. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического или иного оборудования, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

5.7. В случае несвоевременного внесения платы за жилье и коммунальные услуги Собственник уплачивает пени в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.8. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам (другим Собственникам помещений и Пользователям помещений, имуществу которых причинен вред) также в случае, если он своевременно не предоставил доступ в жилое помещение (квартиру) для устранения аварийной ситуации, отказался от обязанностей по оплате работ и услуг по устранению аварийной ситуации.

5.9 Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее (неисправное) техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, установленное на момент составления акта-приема передачи многоквартирного дома, а также за качество выполненных предыдущей управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если собственники жилых помещений не приняли на общем собрании решения о проведении капитального ремонта и дополнительного финансирования данных работ.

5.11. Управляющая организация не отвечает за общее имущество, если оно приведено в негодность, не рабочее состояние, украдено, сломано и т.д. не по вине Управляющей организации, либо

приведено в негодное состояние самими собственниками, а также, если общее имущество пришло в негодное состояние (элементы или конструкции отсутствовали) до передачи дома в управление Управляющей организации, подтвержденное актом передачи жилого дома и/или иными данными, позволяющими сделать вывод об истечении нормативного срока эксплуатации инженерных систем и иных строительных элементов, относящихся к общему имуществу собственников.

6. Особые условия.

- 6.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.
- 6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации, подлежат рассмотрению в порядке и сроки установленные законом.
- 6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в сроки, установленные законодательством от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.
- 6.4. По результатам приема выполненных работ оформляется акт выполненных работ. Акт выполненных работ подписывают представитель Управляющей организации и (или) представитель подрядной организации и собственники через своего представителя – Председателя Совета дома. В случае, если собственники не выбрали на общем собрании Председателя Совета дома, либо лично не изъявили желание на участие в приемке работ, то все полномочия по приемке выполненных работ возлагаются на Управляющую организацию и считаются утвержденными и принятыми со дня подписания представителем Управляющей организации и представителем подрядной организации акта выполненных работ с отметкой в акте об отказе подписывать его Председателем Совета дома.
- 6.5. В случае нарушения собственником сроков оплаты жилищно-коммунальных услуг собственник обязуется обеспечить беспрепятственный доступ для представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение с целью ограничения либо полного отключения потребляемых жилищно-коммунальных услуг.
- 6.6. Стороны договора определили, что надлежащим способом уведомления собственников помещений многоквартирного жилого дома, по всем вопросам, предусматривающим обязательность такого уведомления, установленных законодательством и настоящим договором (в том числе предоставление годового отчета, размещения информации о принятых собственниками на общем собрании решений) является размещение такой информации на подъездах либо на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома.

7. Порядок заключения, изменения, расторжения и срок действия договора.

- 7.1. Настоящий договор вступает в силу с 01.02.2016 года. Договор заключен сроком на 1 (один) год. Настоящий договор распространяет свое действие на весь период управления многоквартирным домом.
- 7.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.
- 7.3. Решение о досрочном расторжении настоящего договора, по основаниям, предусмотренным законодательством, должно быть принято на общем собрании собственников многоквартирного дома в форме заочного голосования, при этом за расторжение договора должно высказаться более 50% голосов многоквартирного дома. В случае, если такое решение будет принято, то до расторжения договора Собственники должны компенсировать Управляющей организации все понесенные ею затраты на выполнение работ, предусмотренных настоящим договором.
- 7.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством РФ
- 7.5. Договор считается расторгнутым с одним из собственников с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и представления подтверждающих документов.
- 7.6. Собственник помещения многоквартирного жилого дома, приобретший на него право собственности в период действия настоящего договора, обязан заключить с управляющей организацией, настоящий договор в течение 20 рабочих дней со дня внесения записи в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о чем предыдущий собственник (сторона настоящего договора) обязуется известить приобретателя имущества при совершении сделки отчуждения.

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

7.8. Настоящий договор составляется в 2-х экземплярах и хранится у каждой из сторон.

7.9. Условия настоящего договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

8. Прочие условия.

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

8.2. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение № 1 – Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Управляющая организация

ОАО «ГУК Засвияжского района»

432032, г. Ульяновск, ул. Октябрьская, 36
ИНН 7327039640 КПП 732701001
ОГРН 1067327027899
Расчетный счет 407 028 103 202 400 008 36
Филиал ПАО Банк ВТБ в г. Нижний Новгород
к/с 301 018 102 000 000 008 37
БИК 042 202 837
тел./факс (8422) 27-29-20
сайт: www.dk-sviyagal.ru
E-mail: zasv1@list.ru

Генеральный директор
ОАО «ГУК Засвияжского района»

С.С. Афанасьев



Собственник

Комитет жилищно-коммунального хозяйства
администрации города Ульяновска

г. Ульяновск 432071 ул. К.Маркса, 15
ИНН 7325037133 КПП 732501001
УФК по Ульяновской области (Комитет
жилищно-коммунального хозяйства
администрации города Ульяновска
л/сч. 03 683 101 590)
Р/с 402 048 102 000 000 001 53
Отделение Ульяновск г. Ульяновск
БИК 047 308 001
ОКПО 25433409
ОГРН 1027301160886
ОКНХ 97610
ОКОПФ 81
ОКФС 14
ОКТМО 73 701 000

Председатель Комитета

А.В. Ворожецов



Приложение №1
к договору управления многоквартирным домом № 531 от 01.02.2016г.

Тариф на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

Рябикова улица, д. 66

период

01.02.2016-31.12.2016 гг.

№ п/п	Наименование работы, услуги	Ед. изм.	Кол-во	Предложение УК			
				Периодичность выполнения	Повторяемость работ в течении года	Тариф, руб/кв.м. с НДС *	
						Период	о/п затр
1	Уборка придомовой территории					0,60	1,61
1,1	Зимняя уборка механизированным способом						0,72
1.1.1	Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см	кв.м.	250,00	отказ	0		0,00
1.1.2	Уборка свежевыпавшего снега толщиной свыше 2 см	кв.м.	250,00	1 раз в день	10		0,72
1.2	Зимняя уборка ручным способом						0,74
1.2.1	Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см	кв.м.	328,00	отказ	0		0,00
1.2.2	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	кв.м.	328,00	через три часа во время снегопада	30		0,47
1.2.3	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	кв.м.	328,00	раз в сутки во время гололёда	5		0,08
1.2.4	Очистка скребком территории от уплотнённого снега	кв.м.	328,00	раз в сутки в дни без снегопада	3		0,14
1.2.5	Очистка территорий от наледи и льда	кв.м.	328,00	отказ	0		0,00
1.2.6	Очистка от наледи и льда водосточных труб	шт	0	отказ	0		0,00
1.2.7	Очистка от наледи и льда крышек люков пожарных колодцев	шт	1	отказ	0		0,00
1.2.8	Подметание территории в дни без снегопада	кв.м.	313,60	раз в двое суток в дни без снегопада	25		0,04
1.2.9	Сметание снега со ступеней и площадок	кв.м.	14,40	отказ	0		0,00
1.2.10	Очистка от снега и наледи контейнерной площадки в холодный период	кв.м.	2,25	раз в двое суток в дни без снегопада	20		0,01
1.3	Летняя уборка ручным способом						0,37
1.3.1	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками	кв.м.	328,00	раз в сутки	150		0,28
1.3.2	Уборка мусора с отмосток	кв.м.	48,00	отказ	0		0,00
1.3.3	Уборка тротуаров	шт	6	отказ	0		0,00
1.3.4	Очистка урн от мусора	шт	0	отказ	0		0,00
1.3.5	Промывка урн	шт	0	отказ	0		0,00
1.3.6	Уборка газона от случайного мусора	кв.м.	1 441,54	раз в месяц	5		0,05
1.3.7	Поливка газона	кв.м.	1 441,54	отказ	0		0,00
1.3.8	Протирка указателей улиц	шт	1	отказ	0		0,00
1.3.9	Протирка номерных фонарей	шт	0	отказ	0		0,00
1.3.10	Уборка контейнерной площадки	кв.м.	2,25	раз в сутки	150		0,04

1.3.11	Мойка территории	кв.м.	578,00	отказ	0		0,00
2	Благоустройство территории						0,17
2.1	Покраска малых архитектурных форм	кв.м.	1,00	раз в год		1	0,10
2.2	Завоз песка	кг	500,00	раз в год		1	0,07
3	Озеленение территории						0,07
3.1	Выкашивание газона	кв.м.	1 441,54	2 раза в тёплый период		2	0,07
5	Санитарная обрезка деревьев						0,00
5.1	Санитарная обрезка сухих сучьев деревьев	дерево	3	отказ		0	0,00
6	Уборка мест общего пользования						0,00
6.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трёх этажей	кв.м	108,96	отказ		0	0,00
6.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	кв.м	72,64	отказ		0	0,00
6.3	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	кв.м.	0,00	отказ		0	0,00
6.4	Мытьё лестничных площадок и маршей нижних трёх этажей	кв.м.	108,96	отказ		0	0,00
6.5	Мытьё лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	кв.м.	72,64	отказ		0	0,00
6.6	Мытьё полов кабин лифтов	кв.м.	0,00	отказ		0	0,00
6.7	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов	кв.м.	0,00	отказ		0	0,00
6.8	Обметание пыли с потолков	кв.м.	181,60	отказ		0	0,00
6.9	Влажная протирка элементов лестничных клеток	кв.м.	22,50	отказ		0	0,00
7	Дезинсекция и дератизация						0,18
7.1	Дератизация	кв.м	748,76	1 раз в полугодие		2	0,02
7.2	Дезинсекция (тараканы, блохи, клопы, муравьи)	кв.м	748,76	1 раз в год		1	0,16
7.3	Дезинсекция (мухи, комары)	кв.м	748,76	отказ		0	0,00
8	Техническое обслуживание конструктивных элементов здания						0,22
8.1	Общий осмотр технического состояния конструктивных элементов	кв.м	1 535,51	2 раза в год		2	0,02
8.2	Частичный осмотр технического состояния конструктивных элементов здания	кв.м	1 535,51	1 раз в месяц		2	0,02
8.3	Очистка кровли от мусора	кв.м	848,00	отказ		0	0,00
8.4	Очистка кровли от снега и скалывание сосулек	кв.м	848,00	2 раза в зимний период		2	0,05
8.5	Очистка подвала от мусора	кв.м	748,76	1 раз в год		1	0,19
8.6	Замена разбитых стёкол в МОП	кв.м	2,84	по необходимости			0,02
9	Техническое обслуживание системы электроснабжения						0,22
9.1	Осмотр открытой электропроводки	п.м.	28	1 раз в квартал		4	0,01
9.2	Осмотр скрытой электропроводки	п.м.	28	1 раз в квартал		4	0,01
9.3	Осмотр арматуры и электрооборудования	кв.м	28	1 раз в квартал		4	0,01
9.4	Мелкий ремонт электропроводки	п.м.	28	по необходимости			0,04
9.5	Замена перегоревшей лампы	шт.	15	отказ			0,00
9.6	Ремонт выключателей	шт.	15	по необходимости			0,05
10	Техническое обслуживание системы ХВС						0,27
10.1	Очистка труб ХВС и фасонных частей от нароста и грязи	п.м.	45,00	1 раз в год		1	0,11
10.2	Детальный осмотр водопровода ХВС	п.м.	45,00	1 раз в полугодие		2	0,01
10.4	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе ХВС д. 50	место	3	отказ			0,00

10.5	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе ХВС д. 75	место	3	по необходимости		0,03	
10.6	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе ХВС д. 100	место	3	по необходимости		0,03	
11	Техническое обслуживание системы ГВС					0,27	0,44
11.1	Очистка труб ГВС и фасонных частей от нароста и грязи	п.м.	45,00	1 раз в год	1	0,11	
11.2	Детальный осмотр водопровода ГВС	п.м.	45,00	1 раз в полугодие	2	0,01	
11.4	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе ГВС д. 50	место	3	отказ		0,00	
11.5	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе ГВС д. 75	место	3	по необходимости		0,03	
11.6	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе ГВС д. 100	место	3	по необходимости		0,03	
12	Техническое обслуживание системы водоотведения					0,27	0,85
12.1	Прочистка труб канализации и фасонных частей от нароста и грязи	п.м.	45,00	2 раза в год	2	0,52	
12.2	Детальный осмотр канализации	п.м.	45,00	1 раз в полугодие	2	0,01	
12.4	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе канализации д. 50	место	3	отказ		0,00	
12.5	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе канализации д. 75	место	3	по необходимости		0,03	
12.6	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе канализации д. 100	место	3	по необходимости		0,03	
13	Техническое обслуживание системы отопления					0,84	1,26
13.1	Детальный осмотр системы отопления	п.м.	45,00	1 раз в полугодие	2	0,01	
13.3	Детальный осмотр разводящих трубопроводов отопления и радиаторов	п.м.	2,84354	отказ		0,00	
13.4	Консервация системы отопления	п.м.	1260	1 раз в год	1	0,14	
13.5	Промывка и опрессовка труб			1 раз в год	1	0,12	
13.6	Ликвидация воздушных пробок в стояках	шт	45	1 раз в год	1	0,14	
13.7	Мелкий ремонт изоляции труб	п.м.	2,84354	отказ		0,00	
14	Обслуживание вентиляционных каналов			раз в год (кирпичные дома — 4 раза в год)	1	0,15	
15	Обслуживание газового оборудования			раз в год	1	0,18	
16	Проведение электроизмерений			раз в год	1	0,05	
17	Аварийно-диспетчерское обслуживание			будни с 17.00 до 08.00, выходные круглосуточно		0,71	
22	Услуги по начислению и сбору платежей с населения			ежедневно кроме воскресенья		0,87	
23	Услуги паспортного стола					0,34	
24	Сбор и вывоз ТБО и КГМ			по графику		2,56	
25	Управление многоквартирным домом			ежедневно кроме выходных		1,90	
26	Замена трансформатора тока			---		0,10	
28	Обслуживание общедомовых приборов учёта*			---		0,48	
29	Непредвиденные работы*					0,00	
	Всего					13,20	

Данный перечень работ и услуг составлен в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г.

* тарифы по пунктам с 14 по 24 представлены как предполагаемая стоимость подрядчика. В случае оставления подрядчиком стоимости меньше, конечный тариф будет уменьшен на соответствующую сумму.

* Строка «Обслуживание общедомовых приборов учёта» будет начисляться только с момента установки общедомового прибора учёта.

* В непредвиденные работы входят работы, незапланированного характера: срочная замена вентилей, срочный спил и вывоз аварийного дерева, установка обрамления в лифтах (для домов с лифтами) и т.п.

Управляющая организация

Генеральный директор
ОАО «ГУК Засвияжского района»

С.С.Афанасьев



Собственник

Председатель Комитета ЖКХ
администрации города Ульяновска

А.В. Ворожецов

