

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ульяновск

« 01 » 11 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Железнодорожного района г. Ульяновска», в лице директора Тарханова Дмитрия Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственники жилых помещений в многоквартирном доме №7 по улице Луначарского, общей площадью 2750,02 кв.м.:

Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Ульяновска,

в лице начальника Ворожцова А.В.

действующего на основании Положения и Решения ЖК №7 от 24.05.2006

именуемый (ые) в дальнейшем «Собственник» («Пользователь»), с другой стороны, совместно
именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

ТЕРМИНОЛОГИЯ, используемая в тексте договора.

Арендатор – пользователь помещением (-ями) на основании договора аренды, заключенного с Собственником.

территории.

Пользователь (-и) (наниматель (ли), потребитель (ли)) – физическое лицо, фактически проживающее и пользующееся жилым помещением в многоквартирном доме, в т.ч. на основании договора социального найма или договора найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

Придомовая территория – земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер придомовой территории, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от его организационно - правовой формы, на основании договора с Управляющей организацией, осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

Размер платы за жилое помещение для собственников (пользователей) - сумма платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом; содержанию, текущему ремонту и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также дополнительных услуг указанных в настоящем договоре и утвержденных на общем собрании Собственников.

Собственник(-и) - физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением, расположенном в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Управляющая организация – это организация, уполномоченная общим собранием собственников многоквартирного дома, выполнять решения собственников, в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

Совет многоквартирного дома – орган избираемый собственниками помещений МКД на общем собрании из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

Текущий ремонт выполняется для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов) общего имущества многоквартирного дома

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность в сфере оказания услуг по управлению многоквартирными домами на основании договора, заключенного в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на выполнение решений собственников, принятых на общем собрании, для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решении вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников (пользователей нанимателей, арендаторов) жилищными, коммунальными и прочими услугами.

Энергетическая эффективность – характеристики, отражающие отношение полезного эффекта от использования энергетических ресурсов к затратам энергетических ресурсов, произведенным в целях получения такого эффекта применительно к продукции, технологическому процессу, юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю.

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Настоящий договор заключен сторонами на основании протокола внеочередного общего собрания собственников № 1 от «28» 10 2016 г., в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и с иными нормами действующего жилищного законодательства.
- 1.2. Управляющая организация по заданию Собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме, течение согласованного сторонами срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности сторон, обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственникам (пользователям), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 1.3. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома отражается сторонами в разделе настоящего Договора и передача общего имущества многоквартирного дома в управление Управляющей организации не влечет за собой перехода к ней права собственности на данное имущество.
- 1.4. Управляющая организация на основании настоящего договора выступает от имени, по поручению, за счет и интересах Собственников (пользователей) в договорные отношения:
- а) с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов, с целью обеспечения получения Собственникам (пользователям) коммунальных услуг (ХВС, ГВС, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение) надлежащего качества и рационального использования коммунальных ресурсов (холодной воды, электрической энергии, тепловой энергии, природного газа, теплоносителя), энергосбережения и повышения энергетической эффективности МКД. Настоящий пункт утрачивает силу в случае если нормами действующего жилищного законодательства будут предусмотрены прямые договоры о поставку соответствующего коммунального ресурса, заключаемого между Собственниками (нанимателями) помещений и соответствующей Ресурсоснабжающей организацией;

решения общего собрания собственников помещений МКД, оговорив в протоколах общего собрания собственников порядок передачи общего имущества в пользование третьим лицам, размер платежа, условия последующего направления полученных денежных средств на содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов, направляются на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников;

- своевременно предоставлять Собственникам необходимый перечень (объем) и стоимость работ по текущему ремонту общедомового имущества, для последующего принятия решений на общем собрании собственников помещений МКД;

- представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома, для последующего принятия решений на общем собрании собственников помещений МКД;

- заключать договора со специализированными организациями (платежными агентами: операторами по приему платежей, платежными субагентами) на оказание услуг по начислению, перерасчету и приему (сбору) платы за содержание и ремонт общего имущества, дополнительные и коммунальные услуги, перечислению собранных денежных средств и по подготовке документов, оформлению документов для регистрации граждан;

- проводить энергоаудит МКД, заключать энергосервисный договор (контракт) со специализированными организациями, при утверждении общим собранием Собственников помещений размера финансирования с учётом предложений Управляющей организации;

- надлежащим образом исполнять иные свои обязательства в рамках настоящего договора;

2.1.4. информировать Собственника (пользователя) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором, путем размещения соответствующей информации в местах, определенных для размещения объявлений: доска для объявлений, либо входная дверь подъезда, либо информационный стенд в подъезде, в сроки, оговоренные действующим законодательством РФ.

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 в течение одних суток с момента обнаружения, путем размещения соответствующего объявления на подъездах либо на досках объявлений в подъездах (дверях подъезда) многоквартирного дома, а в случае личного обращения Собственника (пользователя) – немедленно;

2.1.5 хранить и по мере необходимости вносить в имеющуюся техническую документацию МКД изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, внутридомового инженерного оборудования и объектов придомового благоустройства, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением условий настоящего договора;

2.1.6 осуществлять прием, рассмотрение заявлений, жалоб, предложений и обращений Собственников (пользователей) и направлять им ответы на них, а также вести их учет и принимать соответствующие меры необходимые для устранения указанных в них недостатков (проблем) в установленные для этого сроки действующим законодательством;

2.1.7 направлять своего представителя, на основании заявки Собственника (пользователя) для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме или помещению (имуществу) Собственника (пользователя);

2.1.8 проводить, в заранее согласованное с Собственником (пользователем) время проверки:

- технического состояния общего имущества многоквартирного дома, в т.ч. инженерно-технического оборудования, расположенного в жилых и нежилых помещениях;

- состояния и работы, установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб в жилых и нежилых помещениях;

- правильности учета потребления ресурсов, согласно показаниям индивидуальных приборов учета.

В случае если Собственник (пользователь) не допустил представителя Управляющей организации в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные дату и время и при этом в отношении Собственника (пользователя), проживающего в жилом помещении, у Управляющей организации отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении, Управляющая организация составляет акт об отказе в допуске в жилое или нежилое помещение. Акт об отказе в допуске Управляющей организации в жилое или нежилое помещение, в т.ч. к приборам учета, расположенным в жилом или в нежилом помещении Собственника (пользователя), подписывается Управляющей организацией и Собственником (потребителем), а в случае отказа Собственника (потребителя) от подписания акта - Управляющей организацией и 2 незаинтересованными лицами.

В акте указываются дата и время прибытия Управляющей организации для проведения проверки, причины отказа Собственника (потребителя) в допуске Управляющей организации в жилое или нежилое помещение, в т.ч. к приборам учета (если они были заявлены), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) Собственника (потребителя), препятствующих Управляющей организации в проведении проверки. Управляющая организация обязана передать 1 экземпляр акта Собственнику (потребителю).

В случае отказа Собственником (пользователем) в допуске к приборам учета Управляющая организация вправе произвести начисление платы за коммунальные услуги, исходя из рассчитанного среднемесячного объема

предоставлении коммунальных услуг собственникам (пользователям) и постановлениями Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 и от 23.10.2010 № 731;

2.1.19. осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти;

2.1.20. в оговоренные время и дату предоставить доступ к местам установки общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов Ресурсоснабжающим организациям для обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективных (общедомовых) приборов учета, их установки, ввода в эксплуатацию, а также проверки состояния таких приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, проверки достоверности представленных Собственниками (потребителями) сведений о показаниях приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители);

2.1.21. на основании письменной заявки собственника или пользователя помещений в многоквартирном доме направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу собственника или общему имуществу многоквартирного дома в срок, указанный в договоре управления;

2.1.22. ежеквартально размещать на информационных досках, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, информацию, предусмотренную Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам (пользователям);

2.1.23. комиссионно составить акт о протитии (затоплении), с указанием причин протития (затопления), в трехдневный срок с момента получения заявки от Собственника (пользователя);

2.1.24. на основании письменного заявления Собственника, в течение пяти рабочих дней выдать ему выкопировку текста настоящего договора без предоставления перечня собственников, подписавших настоящий договор;

2.1.25. принимать от собственников (пользователей) показания индивидуальных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальную услугу за тот расчетный период за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственником (пользователем) сведений об их показаниях.

В случае непредставления собственником (пользователем) показаний прибора учета за расчетный период и сроки, установленные в п. 2.2.3 настоящего договора, расчет размера платы за коммунальные услуги производится исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных услуг начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд.

По истечении шести месяцев, не предоставления показаний приборов учета, Управляющая организация обязана не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока провести указанную в пункте 82 Правил предоставления коммунальных услуг проверку и снять показания прибора учета.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

2.2.2. представлять интересы Собственников (пользователей) в органах государственной власти РФ, субъектов РФ, 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 настоящего Договора;

2.2.3. в случае не представления Собственником (пользователем) данных о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в помещениях, принадлежащих Собственнику (пользователю) до 26 числа текущего месяца производить расчет размера оплаты коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам (пользователям);

2.2.4. предъявлять требования к Собственнику (пользователю) по своевременному внесению платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, дополнительные услуги и платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ), а в случае их неоплаты (неполной оплаты):

- предоставить рассрочку по оплате задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, путем заключения соглашения;

- обратиться в суд с соответствующим иском заявлением, с последующим направлением исполнительного листа для принудительного исполнения;

2.2.5. средства, полученные за счет экономии предоставляемых коммунальных ресурсов, направлять на оплату работ по обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

2.2.6. ограничивать или приостанавливать в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, предоставление Собственнику (пользователю) коммунальной услуги при наличии задолженности у Собственника (пользователя) по оплате : жилое помещение и коммунальные услуги. Возобновление предоставления Собственнику (пользователю) коммунальной услуги, в отношении которой было введено ограничение или приостановление, происходит после погашения задолженности, либо заключения сторонами соглашения о предоставлении рассрочки по оплате задолженности. Возобновление предоставления коммунальной услуги производится за счет Собственника (пользователя).

2.2.7. дополнительно выставить Собственникам (пользователям) к оплате затраты, связанные с выполнением работ

неотложных работ); об определении или изменении размера платы за содержание и ремонт жилья, по текущему/капитальному ремонту, размера платежа по созданию резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ), а также о порядке внесения такой платы; о представлении собственникам помещений в многоквартирном доме отчета о выполнении договора управления (ст. 154, 156 ЖК РФ);

- принимать участие в годовом и во внеочередном общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в форме собрания путем совместного присутствия или заочного голосования.

2.3.2. Инициатор проведения общего собрания размещает информацию о созыве общего собрания собственников помещений за 10 дней до его проведения, с указанием повестки дня общего собрания, даты, места и времени его проведения - на информационных стендах (досках объявлений), размещенных в подъездах многоквартирного дома. Размещение информации о созыве общего собрания собственников помещений на информационных стендах (досках объявлений), расположенных в подъездах многоквартирного дома – является надлежащим уведомлением собственников о проведении общего собрания. Решения, принятые общим собранием собственников, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме инициатором путем размещения соответствующего сообщения об этом на информационных стендах (досках объявлений), расположенных в подъездах многоквартирного дома, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

2.3.3. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

а) принятие решения о реконструкции многоквартирного дома, о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта, о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

б) принятие решения о получении Управляющей организацией кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

в) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

г) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом в том числе введение ограничений пользования им;

д) по выбору способа управления многоквартирным домом;

е) принятие решения об утверждении размера платы за содержание и ремонт общедомового имущества МКД, в т.ч. включающую в себя плату за услугу по управлению многоквартирным домом; утверждение платы за дополнительные работы (услуги); утверждение размера платежа по резервам на ремонт общего имущества (резерв на выполнение непредвиденных неотложных работ) Размер платы за содержание и ремонт общедомового имущества МКД, за дополнительные работы (услуги) и размер платежа по резервам на ремонт общего имущества (резерв на выполнение непредвиденных неотложных работ) определяются с учетом предложений Управляющей организации устанавливаются на срок один год, если иной порядок и сроки не оговорены условиями настоящего договора;

ж) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об утверждении перечня работ (объема) по текущему ремонту и определение размера платы с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок один год, если иной порядок и сроки не оговорены условиями настоящего договора;

з) иные вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме;

2.3.4. При созыве и проведении общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме по инициативе собственника, он обязан:

- известить Управляющую организацию за 10 дней до его начала, с предоставлением ей Уведомления о ее проведении с указанием повестки дня, инициатора проведения общего собрания, места и времени проведения общего собрания;

- предоставить в Управляющую организацию протокол общего собрания собственников, протокол счетной комиссии

- в течение десяти дней со дня принятия решений на общем собрании.

2.3.5. Собственники осуществляют голосование в порядке, оговоренном в ст. 47 и 47.1 ЖК РФ и в Регламенте созыве и проведении общего собрания собственников, утвержденном на общем собрании собственников.

2.3.6. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием

(пользователи) обязаны будут ежемесячно не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем, полностью вносить плату за ЖКУ и дополнительные услуги;

2.6.2. при не использовании помещения (-й) в многоквартирном доме, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника (пользователя) в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении, при его отсутствии в городе более 24 часов. При непредставлении такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу;

2.6.3. в течение 10-ти календарных дней уведомить Управляющую организацию (специализированную организацию) о смене Собственника (пользователя), количества постоянно проживающих в квартире лиц, с предоставлением подтверждающих документов, а так же об изменении степени благоустройства помещения. При смене Собственника (пользователя) лицевой счет на жилое помещение подлежит переоформлению в течение месяца;

2.6.4. соблюдать правила: пользования жилыми/нежилыми помещениями, содержания МКД, бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства, зеленым насаждениям, а также:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;

- бережно относиться к расположенному в помещении: санитарно-техническому оборудованию, внутридомовым инженерным системам, обеспечивать их сохранность; соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими и другими приборами, не допускать установку самодельных предохранительных электрических устройств, загромождение и загрязнение своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, подчиняться требованиям проверяющих органов.

При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

В случае бездействия, Собственник (наниматель) несет полную материальную ответственность за причинный материальный ущерб как своему имуществу, так и имуществу третьих лиц;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

- не производить переустройство, перепланировку помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарного, технического, инженерного и иного оборудования (в том числе рекламных конструкций) в помещении и/или на фасаде (внешней стене) многоквартирного дома без получения соответствующего разрешения (согласования) в установленном законодательством порядке;

- содержать собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах, не сбрасывать в канализацию наполнители для туалета животных;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

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

- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

2.6.5. осуществлять оплату работ (услуг), не отраженных в таблице № 2 п. 4.1 настоящего договора, согласно калькуляции, составленной Управляющей организацией, и в соответствии с условиями настоящего договора;

2.6.6. не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, утечек через водоразборную арматуру;

2.6.7. немедленно сообщать в Управляющую организацию или аварийную службу, обо всех неисправностях системы водопровода и канализации, горячего водоснабжения и отопления;

2.6.8. обеспечить предоставление доступа в принадлежащее ему жилое/нежилое помещение представителя Управляющей организации:

- незамедлительно для устранения причин аварии;

- в согласованное сторонами время для проведения осмотров технического и санитарного состояния общего имущества, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам: правилам состояния внутриквартирного инженерного оборудования, обогревательных элементов и иного оборудования.

В случае если Собственник (пользователь) уклоняется от предоставления доступа в помещения для проведения осмотра общего имущества многоквартирного дома, расположенного в жилом/нежилом помещении, Управляющая организация составляет акт о недопуске в порядке, оговоренном п. 2.1.8 настоящего Договора. При непредоставлении доступа в помещения для проведения осмотра общего имущества многоквартирного дома более двух раз, Управляющая организация обращается в суд с соответствующим иском с отнесением на Собственника (пользователя) судебных издержек.

Собственник (пользователь) помещения несет полную материальную ответственность по возмещению ущерба третьим лицам (Управляющей организации, себе) в случае:

- аварийной ситуации, возникшей из-за не предоставления или не своевременного предоставления доступа в жилое/нежилое помещение,

- не предоставления или не своевременного предоставления доступа в жилое/нежилое помещение при аварийной ситуации;

2.6.9. при отсутствии квартирных (индивидуальных) приборов учета в течение 3-х рабочих дней, с момента вселения в жилое помещения, а так же в случае последующего вселения иных лиц, совершить действия по письменному уведомлению об этом Управляющую организацию;

2.6.10 рассмотреть на общем собрании Собственников помещений предложения Управляющей организацией по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе объема его выполнения

- многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- 2.7.10. несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- 2.7.11. производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации.

2.8. Управляющей организации запрещается:

- 2.8.1. привлекать какие либо денежные средства под залог общедомового имущества МКД;
- 2.9. Представителями Управляющей организации, уполномоченными на взаимодействие с Собственниками (пользователя), выступают:
- руководители и мастера подрядных организаций;
 - руководители структурных подразделений Управляющей организации.
- 2.10. Собственники помещений на общем собрании вправе избрать из числа собственников Совет многоквартирного дома. Полномочия членов Совета МКД и председателя Совета МКД оговорены в ст. 44 и ст.161.1 ЖК РФ. Председатель Совета многоквартирного дома, а в случае его временного отсутствия один из членов Совета многоквартирного дома, выступает уполномоченным лицом собственниками для взаимодействия с Управляющей организацией. В случае отсутствия на МКД Совета многоквартирного дома, уполномоченным лицом выступает любой собственник помещения МКД.
- В случае расторжения настоящего договора члены Совета МКД совместно с Управляющей организацией осуществляют инвентаризацию расчетов и определяют порядок их погашения в соответствии с п. 3.35 настоящего договора и подписывают Акт приема-передачи.
- 2.11. Собственники в рамках настоящего договора уполномочивают Управляющую организацию осуществлять защиту прав и интересов собственников общедомового имущества МКД, в том числе путем подачи иска с требованиями об обязанности произвести демонтаж, приведение общедомового имущества (внутридомовых систем (сетей), конструкций) в первоначальное положение, доступа к общему имуществу МКД.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

- 3.1. Цена договора (€) определяется исходя из договорной стоимости фактически выполненных работ и оказанных услуг как произведение суммы платежей за жилищные услуги (R) умноженных на площадь (S) МКД и коммунальные услуги, в том числе коммунальные услуги на общедомовые нужды (K), и платежей за дополнительные услуги (B) умноженные на 12 месяцев и на период действия договора (D).
- $$€ = ((R+B)*S)+K * 12 \text{ месяцев} * D.$$
- В цену договора (€) не включаются целевые средства, получаемые Управляющей организацией от собственников (потребителей) в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенных для создания резервов на ремонт общего имущества (или для создания резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ) при принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (на выполнение непредвиденных неотложных работ). Информация о создании таких резервов отражена в п. 3.26 – 3.32 настоящего договора.
- 3.2. Размер платы за жилищные услуги (договорная стоимость), размер платы за дополнительные услуги (работы) и размер платы по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ) определяются на общем собрании собственников помещений МКД с учетом предложений «Управляющей организации» и устанавливается на срок не менее одного года, если иное не оговорено условиями настоящего договора, утвержденных на внеочередном общем собрании собственников помещений МКД.
- Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, размеры платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ), связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.
- Управляющая организация обязана обратиться в орган местного самоуправления для утверждения размера платы на жилищную услугу, в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ, в случае:
- если на общем собрании собственников помещений МКД не был утвержден размер платы на жилищную услугу с учетом предложений Управляющей организации и утвержденного перечня, объема услуг и работ;
 - если размер платы на жилищную услугу был утвержден без учета предложений Управляющей организации и утвержденного перечня, объема услуг и работ, в этом случае считается, что размер платы на жилищную услугу собственниками помещений не утверждён;
 - если общее собрание собственников помещений не состоялось или не проводилось.
- 3.3. Размер платы за жилищную услугу включает в себя плату: за услугу по управлению многоквартирным домом; за услуги по содержанию общего имущества; за ремонт общего имущества; за работы, носящие непредвиденный характер, и на момент заключения настоящего Договора был установлен Собственниками на период с 01.11.2016г. по 31.10.2017г. в размере 18 руб. 45 коп. с одного квадратного метра общей площади жилого и нежилого помещения за 1 календарный месяц:

Таблица № 1

№	Наименование работ и услуг	Размер платы с 1 м ² в месяц (руб.)
---	----------------------------	--

Под комиссией понимается комиссионное (агентское) вознаграждение платежного агента (оператора по приему платежей) за прием (получение) наличных (безналичных) платежей за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги.

Размер комиссионного (агентского) вознаграждения устанавливается платежным агентом (оператором по приему платежей) за прием платежа и взимается с Собственника (пользователя) от суммы платежа за жилищные, коммунальные или дополнительные услуги в момент приема платежа. Сумма комиссионного (агентского) вознаграждения отражается платежным агентом (оператором по приему платежей) в квитанции (чеке, чек - ордере и т.д.) отдельной строкой.

3.10. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами оказания коммунальных услуг исходя из:

3.10.1. тарифов, установленных на соответствующие коммунальные ресурсы органами государственной власти в порядке, определенном федеральным законом,

3.10.2. объема (количества) фактически потребленных коммунальных ресурсов, зафиксированных коллективным (общедомовым) прибором учета, а в случае его отсутствия (выхода из строя, ремонта и т.д.) исходя из суммарного объема (количества) потребляемых в помещениях коммунальных услуг, определяемых по показаниям индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления с повышающим коэффициентом, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и нормативов на общедомовые нужды (ОДН), в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.11. Размер платы на общедомовые нужды (ОДН) на холодную воду, горячую воду, электроэнергию, газ определяется из объема коммунальной услуги, определенной как разница между показаниями общедомового прибора учета и объемом коммунальных услуг, определенных по показаниям индивидуальных приборов учета, предоставленных собственниками за расчетный период, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

В случае принятия нормативного акта, в котором будет закреплена иной порядок определения размера платы по ОДН или будет утвержден норматив на ОДН, то ОДН будет рассчитываться исходя из требований нормативного акта или утвержденных нормативов на ОДН.

В случае утверждения норматива на ОДН, расчет платы за ОДН будет рассчитываться исходя из норматива на ОДН. Превышение объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенной исходя из показаний общедомового прибора учета и показаний индивидуальных приборов учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов на ОДН распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

3.12. Размер платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, размер платы для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ) формируются исходя из утвержденных на общем собрании собственников помещений МКД:

- условий настоящего договора;

- перечня работ и услуг (таблица № 2 пункт 4.1 договора);

- дополнительных услуг (работ), отраженных в пунктах 3.4 и 3.6 настоящего договора.

3.13. Размер платы, обеспечивающий энергосбережение и повышение энергетической эффективности, устанавливается в зависимости от размера полученной экономии от коммунальных ресурсов.

Средства, полученные в результате экономии от коммунальных ресурсов, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации, направляются либо на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.14. Расчет платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) при наличии лиц, не зарегистрированных в данном помещении, и при отсутствии индивидуальных приборов учета, производится на основании акта установления количества граждан, фактически проживающих и/или пребывающих в жилом помещении пропорционально количеству прожитых дней и норматив, установленных Правительством Российской Федерации.

3.15. Собственники (пользователи) вносят оплату за жилищно-коммунальные услуги, дополнительные услуги и платеж для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ) ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, через пункты приема платежей в адрес Управляющей организации и/или непосредственно в адрес ресурсоснабжающих организаций и подрядных организаций, с которыми от имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников (пользователей) жилых и нежилых помещений многоквартирного дома Управляющей организацией заключены договоры.

3.16. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (за исключением взносов на капитальный ремонт), Собственники (пользователи) уплачивают пени Управляющей организации в порядке ст. 155 ЖК РФ.

3.17. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника (пользователя) внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника (пользователя) в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.18. Собственник муниципальной или федеральной собственности, передавший функции по оплате содержания и ремонта общего имущества нанимателям и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения

пункте 4.1 настоящего договора, будет дополнен работами по капитальному ремонту общего имущества, Управляющая компания вправе создать резерв на капитальный ремонт с даты и в порядке, принятых решением общего собрания собственников помещений МКД.

3.30. Резервы на ремонт, оговоренные в п. 3.28 настоящего договора, создаются за счет средств собственников (нанимателей, пользователей) помещений, размеры которых устанавливаются на каждый год действия договора по правилам расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, исходя из суммы резервов, определяемой в порядке, указанном в пунктах 3.31 и 3.32 настоящего договора.

Соответствующие целевые средства собственников помещений включаются в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.31. Размер резерва на текущий ремонт определяется из расчета не более стоимости каждого вида ремонтных работ, на финансирование которых создается резерв. Средства такого резерва расходуются Управляющей организацией строго по целевому назначению – на оплату выполнения ремонтных работ, для финансирования которых создается конкретный резерв.

3.32. Резерв на непредвиденные неотложные работы создается Управляющей организацией, в соответствии с решением собственников помещений, в течение всего срока действия настоящего договора в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных неотложных работ.

Размер резерва на непредвиденные неотложные работы определяется на каждый год действия настоящего договора. Если в течение первого и каждого следующего года действия настоящего договора отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ, или сумма резерва на непредвиденные неотложные работы на текущий год использована не полностью, сумма оставшегося резерва учитывается в сумме создаваемого резерва на каждый следующий год действия настоящего договора.

Неизрасходованные средства резерва на непредвиденные неотложные работы отражаются обособленно Управляющей организацией ежегодно в представленном ею отчете собственникам помещений об исполнении условий настоящего договора за каждый год его действия.

3.33. Неизрасходованные средства резервов на ремонт подлежат возврату собственникам помещений (нанимателям жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда) при внесении ими соответствующих средств Управляющей организации в порядке, установленном собственниками помещений на общем собрании, в случае прекращения срока действия настоящего договора.

3.34. Доходы, полученные от сдачи общедомового имущества в аренду (пользование) третьим лицам, не подлежат распределению между собственниками помещений и направляются на текущий ремонт общедомового имущества (создания резерва на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ)). Доходы, полученные от сдачи общедомового имущества в аренду (пользование) третьим лицам, подлежат зачислению на расчетный счет Управляющей организации и не являются доходом Управляющей организации, не принадлежат на праве собственности Управляющей организации.

3.35. На момент расторжения настоящего договора стороны обязаны провести сверку взаимных денежных обязательств и определить порядок погашения задолженности, в случае если:

3.35.1. стоимость выполненных работ (оказанных услуг) со стороны Управляющей организации в отношении общедомового имущества превысит объем начисленных денежных средств, выставленных Собственникам (нанимателям, пользователям) в период действия настоящего договора к оплате;

3.35.2. стоимость выполненных работ (оказанных услуг) со стороны Управляющей организации в отношении общедомового имущества меньше объема начисленных денежных средств, выставленных Собственникам (нанимателям, пользователям) в период действия настоящего договора к оплате.

Инвентаризация расчетов и определение порядка их погашения производится сторонами:

- в течение 10 рабочих дней с момента получения уведомления от собственников о проведении общего собрания, на котором было принято решение о расторжении настоящего договора;

- за 1 месяц до истечения срока действия настоящего договора;

- за 1 месяц при досрочном расторжении договора по инициативе Управляющей организации.

В Акте приема-передачи отражаются обязанность сторон по денежным обязательствам, порядок и сроки их погашения

Акт приема-передачи подписывается членами Совета МКД с одной стороны и руководителем Управляющей организации с другой стороны.

Данный Акт приема-передачи является обязательным к исполнению всеми собственниками (нанимателями, пользователями) помещений МКД.

Управляющая организация выставляет данные суммы к оплате в платежном документе отдельной строкой в раздел дополнительные услуги.

В случае необоснованного уклонения членом Совета МКД от составления и подписания Акта приема-передачи, Акт приема-передачи передается на утверждение собственникам помещений на общем собрании.

Акт приема-передачи считается утвержденным Собственниками помещений без замечаний, если в течение 30 дней после его представления Собственникам помещений на утверждение на общем собрании, в Управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании собственников помещений.

В случае если собственниками помещений на общем собрании Акт приема-передачи не утвержден и Управляющую организацию предоставлено мотивированное обоснование разногласий по Акту приема-передачи, создается согласительная комиссия, которая в течение 10-ти рабочих дней обязана урегулировать все разногласия по Акту приема-передачи и подписать его.

3.36. Собственники помещений на общем собрании вправе принять решение об установлении целевого платежа вознаграждение председателю Совета МКД и/или членам Совета МКД и порядка его оплаты через Управляющую организацию.

8.	Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1000 В, заземляющего устройства)	1 раз в три года периодичность согласно нормам и правилам для данных видов деятельности
9.	Проверка и прочистка вентиляционных каналов по графику	1 раз в год
10	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	2 раза в год
11	Содержание систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения (канализации), строительные работы в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации	по заявкам, в случае необходимости восстановления работоспособности инженерных систем. Безопасной эксплуатации фундамента, стен, козырьков, кровли, поэтажных площадок, лестничных клеток в объеме оплаченных средств собственниками, нанимателями, арендаторами
12	Аварийно-диспетчерское обслуживание	по заявкам
13	Содержание и ремонт лифтового оборудования (хозяйства)	постоянно
14	Сбор, вывоз твердых бытовых отходов	3 раза в неделю
15	Общедомовые приборы учета	
	контроль работоспособности	ежедневно
	проведение проверок	согласно паспортов
	Снятие показаний	ежемесячно
	мелкий ремонт	по необходимости
	система автоматического сбора показаний (диспетчеризация)	постоянно
17	Работы, по содержанию внешних и внутренних конструктивных элементов здания (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	Выявляются путем осмотров — 2 раза в год

4.2. Перечень работ и услуг, указанных в таблице № 2 в настоящем пункте Договора, и размер платы, оговоренный в таблице № 1 в пункте 3.3 настоящего договора, могут быть изменены на общем собрании собственников помещений. В случае принятия собственниками помещений МКД на общем собрании нового (расширенного) перечня работ и услуги, на данный перечень устанавливается экономически обоснованного размера платы либо данный размер платы устанавливается в силу ч. 4 ст.158 ЖК РФ.

4.3. Управляющая организация оказывает следующие виды коммунальных услуг:

Таблица № 3

1	Холодное водоснабжение, в том числе мест общего пользования (для уборки подъездов, полива мест озеленения)
2	Горячее водоснабжение
3	Водоотведение (канализация)
4	Теплоснабжение, в том числе мест общего пользования (тамбур, лестничная клетка), при наличии отопительных приборов
5	Электроснабжение, в том числе мест общего пользования (для их освещения тамбура и лестничных клеток, электроснабжения лифтового оборудования)
6	Газоснабжение

Требования к качеству, оказываемых коммунальных услуг, оговорены в приложении № 2 Правил оказания коммунальных услуг.

Договоры на поставку коммунальной услуги (ГВС, ХВС, отопление, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение), заключенные между собственниками (пользователями) помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями при непосредственной форме управления, действуют до истечения срока их действия или до отказа одной из сторон от исполнения договора, с сохранением порядка предоставления и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы).

4.4. Собственники вправе в любое время изменить перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, приняв на общем собрании собственников помещений МКД:

- новый перечень работ и услуг;
- объем и периодичность выполнения работ (оказания услуг);
- размер платы на вновь введенные работы (услуги). В случае уменьшения объема работ (услуг), в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений, размер платы не пересматривается, в этом случае Управляющая организация производит перерасчет по данному виду работ (услуг) в связи с их неоказанием.

4.5. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также перечень по предоставлению коммунальных услуг, оговоренных в п. 4.1 (таблица № 2) и 4.3 настоящего договора, является исчерпывающим.

4.6. В случае возникновения необходимости проведения услуг и работ по ремонту общедомового имущества не установленных (перечисленных) в таблице № 2 пункта 4.1 настоящего договора, Собственники обязаны, в соответствии с п. 17 постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 и ст. 44 ЖК РФ, на общем собрании определить необходимый объем работ (услуг), сроки начала и окончания проведения данных работ (оказания услуг) и их стоимость. Стоимость данных работ (услуг) оплачиваются Собственниками (пользователями) дополнительно к размеру платы, оговоренному в таблице № 1 п. 3.3 настоящего договора.

Размер платежа рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в этом случае производится в соответствии с ежемесячно выставляемым Управляющей организацией платежным

В случае если собственник помещения не своевременно вносит взнос на капитальный ремонт, на сумму задолженности начисляются проценты в соответствии с ЖК РФ.

4.18. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту определяются и включаются в региональную программу капитального ремонта. Собственниками помещений в данном случае вправе на общем собрании принять решение:

- о досрочном выполнении работ (оказании услуг) по капитальному ремонту и о внесении дополнительных взносов для их оплаты (т.е. дополнительные взносы на капитальный ремонт) управляющей организации, в том числе с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору,

- об утверждении дополнительных видов и объемов работ, сроков их выполнения, о внесении дополнительных взносов и сроков их внесения на капитальный ремонт управляющей организации, не включенных в региональную программу капитального ремонта.

4.19. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и выборе управляющей организации в качестве владельца специального счета, Управляющая организация обязана:

- в соответствии с п. 1 ст. 175 ЖК РФ открыть в банке специальный счет при предъявлении протокола общего собрания собственников помещений в МКД о принятии ими соответствующих решений и других документов, предусмотренных банковскими правилами;

- в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем МКД способе формирования фонда капитального ремонта (п. 1 ст. 172 ЖК РФ) с приложением соответствующих документов;

- в определенных субъектом РФ порядке и сроки представляет в орган государственного жилищного надзора сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников и размере остатка средств на специальном счете (п. 3 ст. 172 ЖК РФ);

- совершать по специальному счету операции, которые перечислены в п. 1 ст. 177 ЖК РФ;

- в течение 10-ти рабочих дней на основании письменного запроса предоставить Совету многоквартирного дома сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников и размере остатка средств на специальном счете.

4.20. На общем собрании собственники помещений принимают решение об изменении владельца специального счета и выбирают банк, соответствующий требованиям ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, в котором будет открыт новый специальный счет (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 и п. 4 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ) либо изменения способа формирования фонда капитального ремонта.

Протокол общего собрания собственников помещений МКД, в котором зафиксированы указанные решения, направляется владельцу специального счета.

В течение 10 дней после получения соответствующего протокола владелец специального счета подает заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств новому владельцу на новый специальный счет (ч. 3 - 5 ст. 176 ЖК РФ). Если в установленный срок заявление о закрытии специального счета и перечислении остатка денежных средств не будет подано, любой собственник помещения в МКД вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого МКД, с перечислением их на другой специальный счет.

В случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта допускаются перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, также на основании решения собственников помещений в МКД.

4.21. Управляющая организация представляет Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома. Собственники обязаны рассмотреть предложения Управляющей организации о проведении капитального ремонта на общем собрании и принять решение о проведении капитального ремонта и размере взноса, в том числе дополнительного взноса.

4.22. Взнос на капитальный ремонт в размере минимального взноса устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а в размере сверх минимального или дополнительного взноса - решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме аналогично порядку определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения соответственно видам работ, включенных в перечень работ, услуг, и периоду внесения такого взноса.

4.23. В случае принятия на общем собрании собственников решения о досрочном выполнении капитального ремонта общедомового имущества, в том числе и не включенных в региональную программу капитального ремонта, установить размер дополнительных взносов для оплаты данных работ по капитальному ремонту Управляющей организации и определить порядок оплаты. Управляющая организация в этом случае обязана ежемесячно производить начисления и выставлять собственникам (нанимателям, пользователям) к оплате сумму дополнительного взноса по капитальному ремонту. Ежемесячный (разовый) размер платы отражается в платежном документе отдельной строкой в разделе жилищные услуги и является целевым платежом.

После выполнения работ по капитальному ремонту, включенных в региональную программу капитального ремонта, и принятия их собственниками помещений, Управляющая организация в течение 5-ти рабочих дней обязана уведомить регионального оператора о выполнении данных видов работ.

4.24. Управляющая организация обязана выполнить досрочно необходимый объем работ по капитальному или необходимому объему работ по текущему ремонту, в том числе и в случае вынесения предписания со стороны контролирующих органов или вступления в законную силу решения суда, с последующим выставлением Собственникам к оплате стоимости выполненных работ по капитальному /текущему ремонту, в случае:

- принятия на общем собрании собственников решения о досрочном выполнении капитального ремонта общедомового имущества, в том числе и не включенных в региональную программу капитального ремонта, или решения о текущем ремонте общедомового имущества, и не установления размера дополнительных взносов для оплаты данных работ Управляющей организации;

- не принятию на общем собрании собственников решения о досрочном выполнении капитального ремонта общедомового имущества, в том числе и не включенных в региональную программу капитального ремонта, или решения о текущем

№ п/п	Наименование объекта	Техническое состояние
	водоотведения:	
	- лежак	треб ремонт, согласно ВСН 58-88 (р)
	- стояки	треб ремонт, согласно ВСН 58-88 (р)
	- тройник на стояке	треб ремонт, согласно ВСН 58-88 (р)
	теплоснабжения:	
	- розлив	треб ремонт, согласно ВСН 58-88 (р)
	- стояки	треб ремонт, согласно ВСН 58-88 (р)
	- регулирующая и запорная арматура	треб ремонт, согласно ВСН 58-88 (р)
	газоснабжения:	в удовлетворительном состоянии
5.2	Система электрических сетей:	
	- вводно-распределительные устройства	в удовлетворительном состоянии
	- этажные щитки и шкафы	треб ремонт, согласно ВСН 58-88 (р)
	- осветительные установки помещений общего пользования	треб ремонт, согласно ВСН 58-88 (р)
	- электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации	треб ремонт, согласно ВСН 58-88 (р)
6.	Земельный участок от внешней стены многоквартирного дома до первого тротуара от него (до оформления кадастрового плана)	треб ремонт, согласно ВСН 58-88 (р) (отмостка)
7.	Коллективная антенна (при наличии)	
8.	Общедомовые приборы учета	в удовлетворительном состоянии - электр
9.	Автоматические запирающие устройства входных дверей подъездов многоквартирного дома (в т.ч. панель вызова, блок питания, электромагнитный замок, доводчик, блок коммутации, кабельная сеть)	в удовлетворительном состоянии
10.	Система вентиляции	в удовлетворительном состоянии
11	Лифт (лифтовое оборудование)	отсутствует
12	Узел погодного регулирования (при наличии)	
13	М/провода	отсутствует

В состав общедомового имущества не включены почтовые ящики.

На системах ХВС, ГВС, ЦО, электроэнергия установлены общедомовые приборы учета, которые обслуживает Управляющая организация, в силу условий настоящего договора. В состав общедомового имущества подлежат включению общедомовые приборы учета после полной их оплаты со стороны собственников (нанимателей) помещений.

5.2. Собственники вправе на общем собрании собственников помещений МКД принять решение об изменении перечня общедомового имущества, переданного по настоящему договору в управление Управляющей организации, и в десятидневный срок предоставить в Управляющую организацию протокол общего собрания собственников помещений МКД.

5.3. Стороны согласовали размещение на информационно-рекламных стендах (антивандальных стендов), на внутренних поверхностях в кабинах лифтов многоквартирного дома, графических рекламно-информационных материалов и социальной информации, с отнесением собранных денежных средств на содержание и ремонт общедомового имущества МКД. На момент заключения настоящего договора на внутренних поверхностях в кабинах лифтов многоквартирного дома размещены (установлены) информационно-рекламные стенды (антивандальные стенды).

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

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

6.3. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, в случае:
- 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 (пользователей) или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу,
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации,
- вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения, связанные с исполнением настоящего Договора,

- причинения ущерба имуществу собственников или третьих лиц вследствие исполнения Управляющей организацией решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, а также недостаточностью средств, на исполнение обязательных мероприятий установленных нормативно правовыми актами.

6.4. Собственники (пользователи) несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим

8.3.1. по взаимному соглашению сторон путем заключения сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору, условия которого должны быть утверждены на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, при условии, если в собрании приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов и за решение о расторжение настоящего договора по соглашению сторон проголосовало более 50% из принявших участие в голосовании собственников;

8.3.2. Собственниками в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом), если:

- управляющая организация не выполняет условий такого договора,
- принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом, о чем управляющая компания должна быть предупреждена не позже, чем за три месяца до прекращения Договора путем предоставления ей копии протокола общего собрания собственников
- в отношении управляющей организации; введена процедура банкротства;

8.3.3. по инициативе Управляющей организации в одностороннем порядке, в случае:

- если на общем собрании Собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение об утверждении размера платы без учета предложений Управляющей организации и/или несоразмерного утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ;
- если общая сумма задолженности собственников (нанимателей) помещений многоквартирного дома за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги составит более 50% от суммы начислений за один месяц;

8.3.4. в связи с аннулированием лицензии, выданной Управляющей организации, по решению суда, вступившему в законную силу (ч.1 ст. 199 ЖК РФ).

8.4. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой Управляющей организации Собственники (пользователи) обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактически произведенным затратам в соответствии с условиями Акта приема.

8.5. В случае реорганизации, Управляющая организация обязана уведомить Собственников (пользователей) о проведении процедуры реорганизации в сроки и порядке, установленном действующим законодательством, путем опубликования объявления о начале проведения процедуры реорганизации в средствах массовой информации. Проведение общего собрания собственников в отношении вновь созданной организации в процессе реорганизации, не требуется. Вновь созданная организация является универсальным правопреемником Управляющей организации. Вследствие реорганизации Управляющей организации происходит перемена Управляющей организации на новую Управляющую организацию, которая является универсальным правопреемником Управляющей организации в силу закона.

8.6. Условия настоящего Договора признаются утвержденными решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с нормами действующего законодательства. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме; утверждаются на общем собрании собственников помещений, а в случае делегирования общим собранием собственников данных полномочий Совету многоквартирного дома, то на заседании Совета многоквартирного дома; подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация
 ООО «Управляющая компания
 «Железнодорожного
 района г. Ульяновска»
 ул. Хрустальная, 55
 ИНН: 7326048561
 КПП: 732601001
 ОГРН: 1157326000314
 ОГРЮЛ: 040702810569000000651

Сбербанк России
 БИК: 047308602
 к/с 3010181000000000602
 П. А. Тарханов



4

Насрва

Уилом

БЕВНА

¹
Вил

Твой

¹⁴
Мед

Сей

Чучко

¹⁴
Смет

Вил

Юрангу

^{1A}
Ан

⁴

Вил
Сам

Вил

[Handwritten signature]

Ч [Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ЛЕВИЧ

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

А [Handwritten signature]

ВИЧ [Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

1. Евдоким

ИЧ

1. Тер

1. Евдоким
1. Менделеев

ОВНА

1. С

1. Тер

1. Тер

1. Тер

1. Тер

1. _____

1. _____

1. _____

1. _____

