

ДОГОВОР № ип.13Г-16
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ульяновск

" 25 " декабря 2015 г.

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

В настоящем договоре используются следующие термины:

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договора аренды, либо по иным законным причинам.

Общее имущество многоквартирного дома – принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а так же крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, электрическое, и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения в сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги – деятельность Управляющей организации по предоставлению собственникам и пользователям коммунальных ресурсов (электрическая энергия, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение) обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс услуг включающий в себя:

- еженедельная уборка лестничных клеток, коридоров (2 раза в неделю);
- уборка территории;
- техническое обслуживание дома (слесаря, электрики);
- затраты по управлению многоквартирным домом;
- проведение электроизмерений;
- обслуживание вентиляционных каналов;
- сбор и вывоз ТБО;
- механизированная уборка.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации здания с целью устранения неисправностей.

Обслуживание домофона – установка и обслуживание системы домофонной связи.

Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВИТИЕ» в лице директора **Руденкова Н.А.**, действующего на основании Устава (Именуемая в дальнейшем «Управляющая организация») и Застройщик, Общество с ограниченной ответственностью «УльяновскЦентрГазСтрой» в лице директора **Федорова А.В.**, действующего на основании Устава именуемые далее "Стороны", на основании п. 14 ст. 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее МКД), расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Ипподромная, дом 13Г в Ленинском районе (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. ООО «УльяновскЦентрГазСтрой» поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязанность по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Ипподромная, дом 13Г от имени и за счет собственников обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным лицам, пользующимся на законных основаниях помещениями в этом доме, а так же осуществлению иной, направленной на достижение целей управления МКД деятельности в соответствии с условиями настоящего договора

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Ульяновской области, решениями общегородских собраний собственников помещений многоквартирного дома.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в соответствии с приложением к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется обеспечить предоставление коммунальных услуг и выполнять работы по надлежащему управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД по адресу: г. Ульяновск, ул. Ипподромная 13Г, предоставлять коммунальные услуги Собственникам (а также членам семьи собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений). Вопросы капитального ремонта МКД регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнению работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением 3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (ненужное зачеркнуть):

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

е) отопление (теплоснабжение);

3.1.3. Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников жилья в МКД.

3.1.5. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Застройщика, в соответствии с перечнем, содержащимся в акте передачи Многоквартирного дома, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.11. В случае не выполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома. Если не выполнены работы или не оказаны услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.13. В случае выявления брака на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанятым пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.14. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы пропорционально его доле в управлении МКД, содержании и текущем ремонте общего имущества, коммунальные и другие услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и другие услуги и размера платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.15. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещении объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

- 3.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.17. Согласовать с Собственниками время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 3.1.18. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания товарищества собственников жилья
- В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в МКД и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.
- 3.1.19. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.
- 3.1.20. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.
- 3.1.21. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.1.22. Предоставлять Собственникам или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и текущего ремонта общего имущества.
- 3.1.23. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.
- 3.1.24. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь избранной управляющей организацией.
- Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений МКД в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь избранной организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.
- 3.1.25. Гарантией обеспечения исполнения обязательств выступают предусмотренные законодательством обязанности собственников помещений нести бремя содержания помещения и своей доли собственности в общем имуществе дома, определенной на основании ст. 36 ЖК РФ, определяющей право общей долевой собственности в общем имуществе дома (в соответствии со ст. 210 ГК РФ и п.3 ст.30 ЖК РФ), , представителем интересов этих собственников в доме и несет предусмотренную законодательством ответственность за исполнение взятых обязательств перед третьими лицами.
- В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений, гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.
- 3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.
- 3.2.4. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества собственников МКД на основании перечня работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание товарищества собственников жилья.
- 3.2.5. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление), для собственников - граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном законодательством города Ульяновска и Ульяновской области.
- 3.2.6. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.
- 3.3. Собственник обязан:
 - 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания товарищества собственников жилья МКД, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).
 - 3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации 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.
 - 3.3.3. Соблюдать следующие требования:
 - а) не производить перенос инженерных сетей;
 - б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
 - в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;
 - г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
 - д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
 - е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;
 - з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
 - л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.
 - 3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.
 - 3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с собственником помещения время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неокзания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с п. 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.18 настоящего Договора

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора и размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.1.1 Плата за услуги по содержанию, текущему ремонту и управлению МКД должна обеспечивать покрытие расходов Управляющей организации при производстве работ и оказании услуг, установленных в Приложении № 3 к настоящему договору.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по управлению Многоквартирным домом;
- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в приложении 3 к настоящему Договору;
- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями пп. 4.3 и 4.4 настоящего Договора.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Ульяновска, Ульяновской области, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Ульяновска и Ульяновской области в порядке, установленном Федеральным законом.

4.5. Плата за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД соразмерно доле занимаемого помещения и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, выставляемых с помощью системы «ФОРВАРД» по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставленном с помощью системы «ФОРВАРД» по поручению Управляющей организации платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Собственники вносят плату за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД Управляющей организацией в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) Документе.

4.10. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт МКД, а также за коммунальные услуги.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в приложениях 3 и 4 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неокказания части услуг и/или невыполнения части работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.13. Собственник или его наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.14. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги

изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Ульяновска и Ульяновской области.

4.17. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов, выставляемых с помощью системы «ФОРВАРД». В случаях, установленных действующими правовыми актами города Ульяновска, осуществляется перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

4.18. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив сумму в размере неустойки на счет, указанный Собственником. По желанию Собственника неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

5.3. Управляющая организация обязана уплатить Собственнику штраф в случае: нарушения Управляющей организацией срока рассмотрения предложений, заявлений и жалоб Собственника;

5.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также за коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещений и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в случаях, предусмотренных пп. 3.1.36, 4.18 настоящего Договора, - уполномоченными организациями города Ульяновска.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней от даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственные контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.
- 6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении, к которым относятся:
 - нарушения качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;
 - неправомерные действия Собственника.
- Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.
- 6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.
- 6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) поврежденный имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).
- 6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.
- 6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

- 7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- Настоящий Договор может быть расторгнут:
 - 7.1.1. В одностороннем порядке:
 - а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
 - принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
 - б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.
 - 7.1.2. По соглашению Сторон.
 - 7.1.3. В судебном порядке.
 - 7.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.
 - 7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.
 - 7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.
 - 7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.
 - 7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
 - 7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подп. "а" п. 7.1.1 настоящего Договора.
 - 7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.
 - 7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
 - 7.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
 - 7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.
 - 7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.
- ## 8. Особые условия
- 8.1. 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.
- ## 9. Форс-мажор
- 9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращения действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 6 (шесть) месяцев и вступает в действие с 25 декабря 2015 года

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 6 листах и содержит 3 приложения.

Приложения:

1. Состав общего имущества и техническая характеристика многоквартирного дома по ул. Ипподромная 13Г, г. Ульяновск на 1 (одном) листе
2. Акт разграничения эксплуатационной ответственности на 1 (одном) листе
3. Перечень услуг и работ и размер оплаты на содержание, и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Ипподромная д. 13Г на 2016 год на 1 (одном) листе.

11. Реквизиты и подписи сторон:

Общество с ограниченной ответственностью
«РАЗВИТИЕ»
Юридический адрес: 432030, Россия,
Ульяновская область г. Ульяновск, ул.
Ветеринарная, д.23
Почтовый адрес: 432030, Россия, Ульяновская
область г. Ульяновск, ул. Ветеринарная, д.23
ИНН 732513651/7325501001
ОГРН 1157325002988
ОКПО 20546853
р/с 40702810900010041618
в АО «ФИА-БАНК», г. Тольятти
БИК 043678929
к/с 30101810100000000929
Телефон: 8 (8422) 73-53-64
e-mail: razvitiedir@yandex.ru

Директор

Руденков Николай Анатольевич



Общество с ограниченной ответственностью
«УльяновскЦентрГазСтрой»
Юридический адрес 432045, Россия, г.
Ульяновск,
ул. Московское шоссе, 6 «б»
Почтовый адрес 432030, Россия, г. Ульяновск,
ул. Ипподромная, 13 «б»
тел/факс: (8422) 46-90-05
р/с 40702810229280000955
Филиал «НИЖЕГОРОДСКИЙ» ОА «АЛЬФА-
БАНК»
г. НИЖНИЙ НОВГОРОД
к/с 30101810200000000824
БИК 042202824
e-mail: ulcgs@mail.ru,
тел./факс (8422)46-90-05

Директор

Федотов Артем Владимирович



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1	Адрес многоквартирного дома	Ипподромная 13Г
2	Инвентарный номер многоквартирного дома	Не присвоен
3	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен дом	73.24.040402.767
4	Класс энергетической эффективности	B
5	Серия, тип постройки	-
6	Год постройки	2015
7	Степень износа %	-
8	Год последнего капитального ремонта	Не проводился
9	Количество этажей	3
10	Наличие подвала	нет
11	Количество подъездов	2
12	Общая площадь м²:	1623,9
13	Жилых помещений (общая площадь квартир)	1396,2
	- Частная	1396,2
	- Муниципальная	0,00
14	- Государственная	0,00
	Площадь нежилых помещений, находящихся в общем пользовании м ²	227,7
	Площадь участка м ²	8202,0
15	Количество квартир	65
16	Количество жителей	-
17	Состояние дома:	
	Общая степень износа %	-
	Степень износа фундамента %	-
	Степень износа несущих стен %	-
18	Степень износа перекрытий %	-
	Год проведения последнего капитального ремонта	Не проводился
	Система отопления:	
	Тип	Центральное
19	Количество элеваторных узлов системы отопления	1
	Год проведения последнего капитального ремонта	Не проводился
	Количество общедомовых приборов учета	1
	Отпуск отопления производится	По нормативам ПУ
20	Количество узлов управления отоплением	1
	Система горячего водоснабжения	
	Тип	Централизованная, открытая
	Год проведения последнего капитального ремонта	Не проводился
21	Количество общедомовых приборов учета	1
	Отпуск отопления производится	По квартирным ПУ
	Система холодного водоснабжения:	
	Тип	централизованное
22	Год проведения последнего капитального ремонта	Не проводился
	Количество общедомовых приборов учета	1
	Отпуск холодной воды производится	По квартирным ПУ
	Система водоотведения (канализация)	
23	Тип	Централизованная
	Год проведения последнего капитального ремонта	Не проводился

24	Система электроснабжения:	
	Тип	Централизованное
	Год проведения последнего капитального ремонта	Не проводился
	Отпуск электричества производится	По квартирным ПУ

Директор ООО «РАЗВИТИЕ»

Руденков Н.А.



Директор ООО «УльяновскСтрой»

Федоров А.В.

Перечень работ и размер оплаты на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу ул. Ипподромная д . 13Г на 2016 год

Виды работ	Размер ежемесячной платы, руб/м ²
Текущий ремонт	1,00
Непредвиденные затраты аварийного характера	0,50
Обслуживание системы центрального отопления (ЦО):	1,29
Осмотр системы ЦО. Проверка состояния трубопроводов, регулировочной и запорной арматуры	0,20
Ликвидация воздушных пробок	0,09
Промывка системы отопления	0,35
Опрессовка системы отопления	0,12
Проверка и содержание устройств в чердачных и подвальных помещениях. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистрального трубопровода	0,19
Пуск и регулировка системы ЦО	0,17
Мелкий ремонт изоляции и креплений трубопроводов (до 1 метра)	0,17
Обслуживание систем водоснабжения и водоотведения:	0,79
Осмотр системы водопровода, канализации и горячего водоснабжения	0,25
Устранение засоров	0,09
Плановая очистка лежака и выпусков	0,15
Временная заделка свищей, трещин на внутренних трубопроводах и стояках. Установка эластичной накладки с закреплением хомутов на болтах, ремонт участков трубопроводов (до 1 метра), мелкий ремонт запорной аппаратуры	0,15
Ревизия запорной арматуры, мелкий ремонт	0,15
Обслуживание системы электроснабжения:	0,44
Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования	0,18
Мелкий ремонт электропроводки. Проверка изоляции электропроводки и ее закрепление в местах общего пользования	0,14
Осмотры ВРУ	0,12
Обслуживание вентиляционных каналов	0,12
Проведение электроизмерений (проводится 1 раз в 3 года, накопительная статья)	0,34
Дератизация и дезинфекция мест общего пользования	0,10
Обслуживание систем питания электроплит (1 раз в год)	0,24
Весенний/осенний технический осмотр жилого дома	0,10
Уборка подъездов (3 раза в неделю)	2,35
Уборка придомовой территории (3 раза в неделю)	2,40
Механизированная уборка придомовой территории	1,10
Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	2,21
Вывоз КГМ	0,60
Аварийно-диспетчерское обслуживание	0,95
Услуги по начислению и сбору платежей населения	0,87
Услуги по регистрации и учету граждан	0,40
Доставка платежных документов (1 раз в месяц)	0,06
Плата за управление многоквартирным домом	3,70
ИТОГО:	19,56



Директор ООО «РАЗВИТИЕ»

Руденков Н.А.

Директор ООО «Ульяновский Центр ГазСтрой»

Федоров А.В.