

**ДОГОВОР  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № \_\_\_\_\_**

г. Ульяновск

"01" июня 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ремонтно-эксплуатационная служба» ИНН 7328034324; КПП 732801001, в лице директора Егорова Дмитрия Анатольевич, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственник(-и) помещения (представитель собственника помещения, председатель совета дома) расположенного по адресу: г. Ульяновск,

ул.(пр-т./бул.) \_\_\_\_\_ дом \_\_\_\_\_ кв. \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м.,  
И.О. \_\_\_\_\_  
паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г., кем выдан \_\_\_\_\_  
на основании Свидетельства о государственной регистрации права, Серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., доля в праве собственности на помещение \_\_\_\_\_ кв.м.;

И.О. \_\_\_\_\_  
паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г., кем выдан \_\_\_\_\_  
на основании Свидетельства о государственной регистрации права, Серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., доля в праве собственности на помещение \_\_\_\_\_ кв.м.;

И.О. \_\_\_\_\_  
паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г., кем выдан \_\_\_\_\_  
на основании Свидетельства о государственной регистрации права, Серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., доля в праве собственности на помещение \_\_\_\_\_ кв.м.;

И.О. \_\_\_\_\_  
паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г., кем выдан \_\_\_\_\_  
на основании Свидетельства о государственной регистрации права, Серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., доля в праве собственности на помещение \_\_\_\_\_ кв.м.;

И.О. \_\_\_\_\_  
паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г., кем выдан \_\_\_\_\_  
на основании Свидетельства о государственной регистрации права, Серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., доля в праве собственности на помещение \_\_\_\_\_ кв.м.;

одной стороны, именуемый в дальнейшем "собственник", в дальнейшем именуемые стороны", в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственнику и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме лицам, заключил настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_\_ г.  
Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.  
По настоящему договору управляющая организация по заданию собственника в течение срока действия настоящего договора за плату, указанную в разделе 3 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по содержанию многоквартирного дома, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, организовать предоставление коммунальных услуг собственнику и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме лицам путём заключения соответствующих договоров и соглашений, а также выполнять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными действующими нормативно-правовыми актами

Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов государственной власти и органов местного самоуправления г. Ульяновска и Ульяновской области.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома (далее – общее имущество) указан в Приложении 1 к настоящему договору.

1.5. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с указанием периодичности и стоимости выполнения работ (оказания услуг), исходя из установленного размера платы за жилищно-коммунальные услуги, утвержденный решением общего собрания собственников помещений на плановый год является приложением № 1 и № 2 к настоящему договору.

1.6. К перечню коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация собственнику пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме относятся: теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водосведение, электроснабжение.

1.7. К перечню дополнительных услуг, которые вправе оказывать управляющая компания собственными силами путем привлечения третьих лиц относятся: обслуживание домофона (ПЗУ), системы видеонаблюдения, охрана, подгонка (печать) материалов для проведения общих собраний собственников помещений в МКД и любые другие, при нахождении решения общего собрания собственников помещений.

1.8. Общая характеристика многоквартирного дома содержится в технической документации на многоквартирный дом.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Собственник обязан:

2.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

2.1.2. Предоставлять управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственника более 3-х дней на случай проведения аварийных работ, оставив такую информацию соседям.

2.1.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

б) не нарушать имеющиеся схемы учёта предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 8 кВт), дополнительные секции при подключении;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование горячей воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственников помещений, загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества собственников помещений, загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

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

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

и) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также требования пожарной безопасности.

к) соблюдать правила пользования канализацией и проинструктировать своих рабочих, занимающихся ремонтом помещений о контроле сливной воды в канализацию на наличие тряпок и других посторонних предметов в ведрах, а также строительного мусора и раствора.

2.1.4. Предоставлять управляющей организации не позднее 3 (трех) рабочих дней сведения:

- об отчуждении (продаже, дарении и т.д.) жилого помещения или его приватизации (расприватизации).

- об изменении регистрации количества граждан, проживающих в жилом помещении;

- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и планируемых работ по установленным в нежилом помещении потребляющих устройств (водо- и электроснабжения и других устройств), необходимых для определения объёмов потребления соответствующих коммунальных ресурсов, при расчёте размера оплаты расчётным путем;

- сведения об изменении фактического количества проживающих в жилом помещении лиц, при отсутствии индивидуальных счетчиков учёта потребления водо- и электроснабжения. В случае не предоставления сведений управляющая организация вправе оформить акт о фактическом проживании количества лиц в помещении собственника для дальнейшего перерасчёта платы за коммунальные услуги;

2.1.5. Обеспечить доступ представителей управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

2.1.6. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.7. Предоставлять показания индивидуальных приборов учёта до 25-го числа текущего месяца.

2.1.8. Самовольно пломбы на индивидуальных приборах учёта не нарушать и не осуществлять действий, направленных на их повреждение.

искажение их показаний и повреждении.

2.1.9. Самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения не увеличивать.

2.1.10. Не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам, не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом, либо паспорт помещения.

2.1.11. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимать участие в оплате для дома дополнительных расходов, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.1.12. Своевременно производить ремонт, поверку или замену индивидуальных приборов учета (ИПУ).

2.1.13. Немедленно информировать управляющую организацию о неисправностях ИПУ.

2.1.14. В зимний период времени, после снегопада, убирать свой автотранспорт с проезжей части придомовой дороги проведения механизированной уборки придомовой территории.

2.1.15. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий в жилых (нежилых) помещениях собственников, внутриквартирном или общедомовом имуществе немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации и службу спасения.

2.1.16. При использовании межквартирной площадки и (или) лестничного марша для производства работ по ремонту помещения, незамедлительно производить уборку места проведения работы и всей прилегающей, запыленной площади подполья.

2.1.17. Не загромождать и не заставлять своим имуществом и строительными материалами межквартирные площадки, мусоропровода, лестничные марши, возле подъезда проход к мусорокамере и другие места общего пользования.

2.1.18. Не нарушать правила проезда и парковки автомашин на придомовой территории. Не осуществлять парковку (новку) машины на проезжей части придомовой дороги, затрудняющей проезд спецмашин (мусоровозы, пожарные, аварийная помощь, ремонтные), а также на тротуаре.

2.1.19. Строительный мусор не складировать в местах общего пользования, ввозить собственными силами и за свой счет.

2.20. Выполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

## 2. Собственник имеет право:

2.1. Требовать надлежащего исполнения управляющей организацией её обязанностей в рамках действующего договора.

2.2. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору, в том числе:

2.2.1. Участвовать в осмотрах, измерениях, испытаниях, проверках, приеме выполненных работ и других видах контроля по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2.2.2. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;

2.2.3. Знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом и другими документами в соответствии со стандартом раскрытия информации.

2.2.4. Привлекать для контроля (проверки) качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

2.2.5. Требовать изменения размера платы и получать от управляющей организации сведения о состоянии своих счетов по оплате за:

2.2.5.1. Содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

2.2.5.2. Оказание части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно принятого перечня работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту;

2.2.5.3. Коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.2.5.4. Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причиненных собственнику вследствие неисполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, а также в случае, если действие управляющей организации принесло ущерб помещению(ям) или общему имуществу собственников.

2.2.5.5. Вносить предложения для рассмотрения вопросов на совете МКД, общем собрании собственников, касающихся управления многоквартирным домом, в том числе:

2.2.5.5.1. Выдача в аренду нежилых помещений многоквартирного дома;

2.2.5.5.2. Возмещение оборудования сторонних организаций;

2.2.5.5.3. Предоставлении в пользование ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома;

2.2.5.5.4. Предоставлении в пользование коммунальных устройств (подвальные желоба, вертикальные каналы в слабوتочных отсеках поэтажных электрощитков подъездов и др.) для размещения инженерных сетей.

2.2.5.5.5. Возмещении рекламы в местах общего пользования.

2.2.5.6. Выступать с инициативой проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.5.7. Обращаться в управляющую организацию с заявлениями, жалобами, предложениями по вопросам управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг.

2.2.5.8. Проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку жилого помещения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, на основании решения, принятого органом местного самоуправления. Информировать управляющую организацию о проведении работ по реконструкции, переустройству и перепланировке помещения.

2.2.10. Осуществлять платежи за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, ко услуги, иные услуги, оказываемые управляющей компанией в ООО УФ «РЦ», ОАО «Сбербанк России», а так организациях (терминалах), осуществляющих прием платежей.

2.2.11. Участвовать в снятии показаний с ОДПУ.

2.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.2.13. Рассмотреть и утвердить на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предложенный управляющей организацией с показателями необходимых финансовых затрат для исполнения данного перечня работ и услуг на плановый год (при капитальном ремонте и модернизации), согласованный председателем совета МКД (членом совета МКД) с управляющей организацией. Принять размер платы по финансированию перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества. В случае не утверждения размера платы, каких либо работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом утвержденного перечня работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 года № 290, ответственность за не выполнение работ и услуг по содержанию, текущему ремонту, предоставлению коммунальных услуг, установленных в соответствии с законодательством, несет управляющая организация в данном случае несет ответственность по предоставленным работам и услугам по содержанию, текущему ремонту, предоставлению коммунальных услуг, установленных в соответствии с законодательством.

### 2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.2. Осуществлять оказание услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренных перечнем работ и услуг, утвержденным решением общего собрания, в том числе:

а) определение способа оказания услуг и выполнения работ;  
б) подготовка заданий для исполнителей работ и услуг;  
в) выбор исполнителей работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме, учитывая при этом мнение совета многоквартирного дома;

г) заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с исполнителями этих работ и услуг, а также иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфорта проживания в этом доме.

2.3.3. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договора о приобретении коммунальных ресурсов по тепло-, электро-, горячему, холодному водоснабжению, водоотведению с целью обеспечения коммунальными услугами собственника и пользователя помещений в многоквартирном доме в необходимых объемах, без ущерба для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.3.4. Осуществлять контроль за предоставлением коммунальных услуг и выполнением работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за организациями, являющимися исполнителями работ и услуг, выполнения работ по содержанию общего имущества МКД с привлечением Председателя Совета дома, члена Совета дома. При осуществлении контроля за предоставлением коммунальных услуг, выполнение работ по содержанию общего имущества МКД документальным оформлением приема таких работ и услуг, а также обязательным фиксированием фактов предоставления работ и услуг ненадлежащего качества.

2.3.5. Производить перерасчет объемов потребленных коммунальных ресурсов, в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.3.6. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений исполнителями работ и услуг, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг, включая возмещение задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по содержанию помещений и коммунальных услуг.

2.3.7. Взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления в сфере, связанной с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

2.3.8. Предоставлять собственникам информацию в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

2.3.9. Готовить предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

а) разрабатывать, с учетом минимального перечня, перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В перечень работ и услуг могут быть внесены работы, не включенные в минимальный перечень;

б) производить расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания работ и услуг, входящих в перечень работ и услуг, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе при рассмотрении ценовых предложений на рынке работ и услуг, смет на выполнение отдельных видов работ);

в) подготавливать предложения по вопросам направленным на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения энергоэффективности;

г) подготавливать предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование (аренду) иным лицам на возмездной основе и на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме.

помещений в этом доме.

Не допускать использования общего имущества многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников или решений совета многоквартирного дома, при передаче совету многоквартирного дома таких полномочий собственниками помещений.

2.3.10. Если в течение текущего года, после того, как собственники утвердили перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, порученных выполнить и оказать управляющей организации на плановый год, появится необходимость в его изменении (замена одних работ (услуг) на другие, уменьшения или увеличения объема работ (услуг) и т.д.), то решение об изменении перечня работ (услуг) может быть принято большинством голосов членов совета дома без вызова общего собрания собственников помещений. Такое решение оформляется протоколом совета дома и предоставляется управляющей организации до начала выполнения измененных работ (услуг). В случае, если управляющая компания еще не заключила соответствующие договоры на выполнение работ (услуг), которые были изменены, она принимает протокол к исполнению.

2.3.11. При наличии решения общего собрания собственников помещений производить выплату ежемесячного вознаграждения председателю совета МКД, либо иному члену совета многоквартирного дома на основании агентского договора. Начисления по выплате производить отдельной строкой в квитанции на квартплату (платёжный документ).

2.3.12. Предложения по перечню услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их оказания и выполнения, в том числе дополнительных услуг и работ, не включенные в минимальный перечень, предоставлять председателю совета многоквартирного дома для рассмотрения, согласования и включения в повестку дня утверждение общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. Также вносятся предложения по капитальному ремонту (реконструкции, модернизации) общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.13. Предложения перечня услуг и работ должны содержать наименование услуг, их периодичность и календарный объем работ на плановый год.

2.3.14. В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных предложенным перечнем услуг и работ, управляющая организация по требованию собственников помещений (председателя совета МКД) в многоквартирном доме обязана представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также отчетные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

2.3.15. Размещать в офисе организации информацию с указанием адреса и номера телефона об организациях, предоставляющих жилищные и коммунальные услуги, а также АДС.

2.3.16. Осуществлять планирование работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния, в объеме и в сроки, утвержденные общим собранием собственников помещений МКД.

2.3.17. В течение действия гарантийных сроков на результаты работ по текущему ремонту общего имущества, имеющих гарантийный срок, устранять недостатки и дефекты выполненных работ. Гарантийный срок на работы, выполненные по текущему ремонту в многоквартирном доме составляет: текущий ремонт внутридомовых инженерных систем (ХВС, ГВС, канализация) - 2 года; электрооборудования - 2 года; косметический ремонт подъездов - 2 года; козырьков - 2 года; панельных швов - 2 года; кровли - 2 года; столярных изделий - 2 года; прочих текущий ремонт в МКД - 2 года.

2.3.18. Устранять все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлять коммунальных услуг ненадлежащего качества при наличии вины управляющей организации.

2.3.19. На основании обращения собственника и пользователей помещений в многоквартирном доме направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению(ям) собственника. В случае причинения управляющей организацией вреда имуществу собственника управляющая организация возмещает причиненный материальный ущерб в соответствии с собственником имущества за исключением обстоятельств непреодолимой силы: стихийных бедствий пожаров наводнений, военных действий, чрезвычайных ситуаций.

2.3.20. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, принимать заявки собственника и пользователя помещений в многоквартирном доме. На информационных стендах в многоквартирном доме, а также на официальном сайте в сети Интернет, указывать телефоны аварийно-технических служб, имеющих заявки на устранение аварий круглосуточно.

2.3.21. Организовать прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных документов с управлением таким домом документов.

2.3.21.1. В случае смены управляющей организации, формы управления управляющая организация обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иную документацию, связанную с управлением дома в течение 30 календарных дней.

2.3.21.2. В случае утраты управляющей организацией технической документации на многоквартирный дом и иной документации, связанной с управлением домом управляющая организация обязана ее восстановить за счет своих средств.

2.3.22. Вести и хранить бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.3.23. Осуществлять учёт, сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров.

2.3.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника помещения, за исключением ее предоставления лицам (органам), которым предоставлено право запрашивать данную информацию.

2.3.25. Вести приём и рассмотрение обращений, предложений и заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, а также учёт их исполнения.

2.3.26. Осуществлять целевые сборы на выполнение работ (оказание услуг) в многоквартирном доме по решению

общего собрания собственников помещений через квитанцию на квартплату (платежный документ).

2.3.27. Информировать собственника и пользователя помещений в многоквартирном доме путём размещения соответствующей информации на информационных стендах в многоквартирном доме:

- о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 дней до начала перерыва;

- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение 1 (одних) суток с момента обнаружения недостатков.

2.3.28. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренных настоящим договором уведомить собственника и пользователя помещений в многоквартирном доме, о причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), либо провести корректировку размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с выполненными работами;

2.3.29. Осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом и коммунальные услуги, в том числе:

а) начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

б) оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме. Доставка собственнику и пользователю помещений в многоквартирном доме платежного документа, на основании которого будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным периодом, за который производится оплата путем доставки в почтовый ящик Собственника по адресу, указанному в договоре или путем передачи через председателя совета (члена совета) курьерской службы. По заявлению собственника (нанимателя) платежный документ может быть получен им лично или направлен по почте с отнесением почтовых расходов на данного собственника (нанимателя).

в) осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения, в целях обеспечения предоставления в установленном порядке соответствующих коммунальных услуг пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

2.3.30. Информировать собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги не позднее 30 (тридцати) дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги размера платы за помещение путем вывешивания уведомления на доске объявлений.

2.3.31. По требованию собственника помещения производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы.

2.3.32. По требованию собственника помещения в многоквартирном доме выдавать справки установленной формы, выписки из лицевого счёта и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.3.33. Принимать участие (с обязательным участием собственника или представителя собственника) в ведении коммерческого учёта индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг с составлением соответствующей фиксации начальных показаний приборов учёта.

2.3.34. До начала проведения работ внутри помещения собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением, время доступа в помещение.

2.3.35. Снимать показания общедомовых приборов учёта потребления коммунальных ресурсов в многоквартирном доме в сроки, определенные договором с ресурсоснабжающими организациями.

2.3.36. Принимать участие в общих собраниях Собственников по приглашению инициатора собрания.

#### 2.4. Управляющая организация вправе:

2.4.1. Самостоятельно определять порядок, способ, периодичность выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг третьих лиц, имеющих соответствующие навыки, сертификаты или лицензии (допуски).

2.4.2. Проводить перерасчёт размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учёта в соответствии с действующим законодательством.

2.4.3. На платежном документе для внесения платы за ЖКУ размещать объявления для собственников помещений МКД, за исключением рекламной информации.

2.4.4. Ограничивать или приостанавливать подачу собственнику коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном договором предоставления коммунальных услуг.

2.4.5. Ежемесячно после окончания срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги вывешивать на информационных стендах номера квартир должников, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.4.6. Представлять интересы собственников в судах Российской Федерации и органах власти в случаях нарушения правил использования общего имущества многоквартирного дома, а также по защите прав собственников помещений с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами.

2.4.7. Осуществлять контроль над целевым использованием помещений в многоквартирном доме в соответствии с законодательством мерой в случае использования помещений не по назначению.

2.4.8. Принимать от собственника помещения плату за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги.

2.4.9. По распоряжению собственника, отражённому в соответствующем документе, принимать плату за

услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений собственника, обеспечивать начисление и перечисление платежей за счёт средств собственников помещений в соответствии с письменным указанием собственника.

2.4.10. Требовать в соответствии с пунктом 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от собственника, в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленный собственниками помещений многоквартирного дома, доплаты собственником оставшейся части в установленном порядке;

2.4.11. Требовать внесения платы от собственника с учётом прав и обязанностей, возникающих из отношений с иными собственниками помещений.

2.4.12. По решению общего собрания собственников привлекать инвестиционные средства на ремонт (модернизацию) общего имущества дома с их последующим возмещением за счёт средств собственников.

2.4.13. За дополнительную плату, установленную решением общего собрания собственников, предоставлять и (или) обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений.

2.4.14. Принимать участие в общих собраниях собственников, вносить предложения для внесения в повестку дня общего собрания собственников и принятия по ним решений.

2.4.15. Заключить с Собственником соглашения о погашении задолженности за жилищно-коммунальные услуги с учётом оплаты за текущий месяц с приостановлением начисления пени на период действия Соглашения.

2.4.16. При наличии решения собственников помещений МКД и в интересах собственников помещений заключить договор страхования общего имущества многоквартирного дома, за исключением объектов общего имущества, являющихся опасными объектами.

2.4.17. На основании решения совета многоквартирного дома использовать на льготных условиях по цене, установленной за аренду имущества для нужд управления и содержания многоквартирного дома нежилые помещения многоквартирного дома (общее имущество) с оплатой потребленных коммунальных услуг.

2.4.18. Привлекать третьих лиц для начисления, приема платежей Собственника (ов), перечислений за оказание услуг по настоящему Договору, а также для ведения аналитического, финансового, паспортного учета (баз данных), связанных с начислением платы (задолженности, пени) за жилищно-коммунальные и прочие услуги населению, путем заключения соответствующего договора.

2.4.19. Вскрывать помещение Собственника в аварийных ситуациях, в случае отсутствия сведений в течение 10 дней о местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, представителей Управляющей организации или подрядной организации, председателя совета многоквартирного дома (члена совета дома) или иных представителей Собственников помещений, с обязательным составлением акта вскрытия помещения.

2.4.20. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, помещений общего пользования, а также об использовании их не по назначению.

2.4.21. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к компетенции Управляющей организации.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ, РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ПОРЯДОК ЕЁ ВНЕСЕНИЯ**

Цена договора (комплекса работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее - платёльщики) в многоквартирном доме управляющей организации в период действия договора. При этом расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг), смет на выполнение отдельных видов работ (в соответствии с требованиями законодательства РФ).

Обязательные платежи Собственника по объему услуг, оговоренных настоящим Договором, состоят из:

1. Платежей за коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).
2. Жилищных платежей, состоящих из средств, которые направляются на обслуживание и содержание общего имущества в многоквартирном доме.
3. Платежей в фонд ремонта, средства которого направляются на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
4. Платежей в фонд управления, используемый для оплаты услуг Управляющей организации.
5. Платежей за услуги ООО «РИЦ».
6. Платежей за коммунальные услуги (ресурсы), предоставленные на общие домовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета.
7. Иных платежей, установленных жилищным законодательством РФ или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация организует учёт собранных денежных средств по целевому назначению:

- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- коммунальные услуги;
- возмездное пользование общим имуществом в многоквартирном доме;
- иные цели, определённые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в том числе оплату председателю совета дома.

3.4. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с утверждённым на общем собрании собственников помещений, перечнем ус. уг и работ, условий их оказания, и размера финансирования, с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее одного года (Приложение № 1 к настоящему договору).

3.5. Размер платы за текущий ремонт жилого помещения в многоквартирном доме ежегодно определяется в соответствии с утверждённым на общем собрании собственников помещений, перечнем работ, условий их выполнения и размера финансирования, с учетом предложений управляющей организации (Приложение № 2 к настоящему договору).

3.6. Управляющая организация вправе ежегодно вносить свои предложения собственникам по изменению указанного в Приложении № 1, № 2 к настоящему договору, а также расчет и обоснование финансовых потребностей для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Указанные предложения после утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме являются основой для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и являются приложениями к договору управления на последующий год.

3.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые тарифы вступившие в силу соответствующим нормативного акта.

3.8. В платёжном документе, выставляемом управляющей организацией плательщикам, указываются сведения в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

3.9. Плательщик вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до 25 числа следующего за месяцем оплачиваемого периода, на основании выставляемых ему платежных документов управляющей организации.

3.10. Собственники помещений не позднее, чем до окончания срока действия утвержденного размера платы принять на общем собрании собственников решение об определении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год. Размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме (в том числе по управлению многоквартирным домом на последующий год) определяется исходя из предложений управляющей организации и утвержденных на общем собрании собственников помещений МКД. Размер платы и перечень работ по текущему ремонту определяется в зависимости от состояния общего имущества в многоквартирном доме и необходимости проведения работ с учетом предложений Управляющей организации, основанных на актах осмотров общего имущества по расценкам действующим в момент внесения предложений.

3.11. Неиспользование помещения не является основанием для невнесения платы за оказанные жилищно-коммунальные услуги.

3.12. Плательщик вправе осуществить предоплату за жилищные и иные услуги с последующим перерасчетом платы при необходимости.

3.13. Оплата коммунальных ресурсов производится в соответствии с показаниями индивидуальных приборов учета.

3.14. Непредвиденные работы, в выполнении которых появилась необходимость в течение срока действия договора управления многоквартирным домом оплачиваются собственниками помещений по факту выполнения и могут быть оплачены из средств, указанных в решении совета многоквартирного дома, оформленном протоколом.

3.15. Льготы по оплате услуг предоставляются в соответствии с законодательством РФ, а также в соответствии с условиями с третьими лицами договорами.

#### **4. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

4.1. Контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору осуществляется собственником, либо его представителем (председателем и членами совета многоквартирного дома), ревизионной комиссией, созданной из числа собственников, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, советами территориального общественного самоуправления, путём:

- получения от управляющей организации информации о перечне, объёмах, качестве и периодичности оказанных (или) выполненных работ;

- проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проведения соответствующей экспертизы за счет заинтересованной стороны);

- оформления приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, где в роли "Заказчика" являются собственники или представитель собственников (председатель совета многоквартирного дома) с одной стороны, и управляющая организация, как "Исполнитель", с другой стороны.

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями раздела 5 настоящего договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявления нарушений;

- обращения в органы, осуществляющие государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ для административного воздействия, обращения в государственную жилищную инспекцию согласно законодательству.

4.2. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества считаются выполненными (оказанными), если:



и с  
ния подлежащего качества при отсутствии письменных жалоб со стороны собственников в течение 5 дней с момента  
м выполнения работ (оказания услуг). При этом в части периодически выполняемых работ и услуг по содержанию общего  
мушества необходимость в составлении актов отсутствует.

4.3. Предоставлять по запросу собственников и (или) председателя совета многоквартирного дома необходимую  
информацию в соответствии со стандартом раскрытия информации, утверждённым Правительством РФ.

4.4. Управляющая организация обязана ежегодно предоставлять председателю совета многоквартирного дома отчёт о  
исполнении договора управления за истекший год для рассмотрения и утверждения советом многоквартирного дома,  
включая:

а) размер полученных в течение отчётного года управляющей организацией от собственников и пользователей  
помещений в многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги, а так же  
полученных средств за аренду мест общего пользования многоквартирного дома и других коммерческих операций с  
общедомовым имуществом многоквартирного дома;

б) соответствие фактических объёмов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества  
собственников помещений в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанных в Приложениях № 1 и 2 к  
настоящему договору;

в) сведения о выполнении плана работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и о  
причинах отклонения от плана;

г) сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в  
многоквартирном доме за отчётный год;

д) сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение  
установленной продолжительности перерывов в их оказании за отчётный год;

е) список номеров квартир должников, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и  
коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день представления собственнику отчёта о выполнении  
договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;  
ж) количество обращений и принятые меры по устранению недостатков.

4.5. Отчёт размещается на информационных стендах каждого подъезда дома и на официальном сайте в сети Интернет.  
и) обновленные законом сроки.

4.6. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества на границах эксплуатационной  
ответственности производится управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими  
организациями на коммунальные услуги.

## 5. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном  
или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и  
имуществу собственника и (или) пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лиц, общему  
имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию управляющей организации либо  
собственника составляется акт нарушения условий договора или нанесения ущерба. Указанный акт является основанием  
уменьшения ежемесячного размера платы собственником за содержание и ремонт общего имущества в  
многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению. В случае письменного признания  
управляющей организацией или собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться.

5.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей  
управляющей организации, собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом много-  
квартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей), председателя или члена совета дома и  
иных лиц.

5.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер  
нарушения, причин и последствий недостатков - факты нарушения требований законодательства Российской Федерации,  
настоящего договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) лиц, пользующих-  
ся помещением(ями) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или ви-  
деосъёмка) поврежденного имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; под-  
писи членов комиссии.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответ-  
ствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в  
многоквартирном доме, возникший в результате её действий или бездействия в порядке, установленном законодательством  
Российской Федерации. Если ущерб причинен собственнику помещения в результате засора канализации, который  
возник по вине собственников помещений или третьих лиц, сбросивших в канализацию предмет, изначально  
предназначенный для мусоропровода (тряпки, твердые пищевые отходы, пластиковые бутылки, памперсы, строительные  
материалы и др.) управляющая организация ответственности не несет.

6.3. Управляющая организация несет ответственность по обязательствам третьих лиц, с которыми она заключила  
договор подряда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Собственник несет полную ответственность за сохранность и работоспособность всех коммунальных сетей,  
установленных в жилом помещении и принадлежащих ему на праве собственности, в  
пределах границ эксплуатационной ответственности.

6.5. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (или), обязаны уплатить кредитору пени от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки. При этом, в течение каждого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты до истечения девяносто календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, пени начисляются в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, а начиная с девяносто первого дня со дня наступления установленного срока оплаты и по день фактической выплаты включительно - в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты. Увеличение в настоящей части размера пени не допускается.

6.6. В случае не достижения соглашения по урегулированию разногласий по перечню ремонтных работ, общему объему и сметной стоимости, а также размера платы за работы по текущему ремонту общего имущества МЖК, управляющая компания освобождается от выполнения данных видов работ, до принятия решения собственниками на общем собрании. При этом собственники помещений осознают, что возникшие в данный период неблагоприятные последствия и материальный ущерб не подлежат возмещению со стороны управляющей организации из-за невыполнения работ, по которым управляющая компания была освобождена от выполнения, а также перерасчет не производится.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов государственной власти и органов местного самоуправления г. Ульяновска и Ульяновской области.

7.2. Все споры, возникшие из настоящего 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 в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Зона ответственности управляющей организации - только общее имущество в МКД. Приборы (радиаторы, регистры, конвекторы), и иное оборудование, которое предназначено для обслуживания только одного (нежилого) помещения и расположено внутри жилого (нежилого) помещения, не входит в состав общего имущества многоквартирного дома. Ответственность по его содержанию возлагается на собственника помещения.

7.4. Собственник дает согласие на обработку своих персональных данных и персональных данных членов семьи, зарегистрированных в жилом помещении (собственности), а именно: Ф.И.О., дата и место рождения, паспортные данные, реквизиты регистрации, даты снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты подтверждающих право пользования жилым помещением и мерами социальной поддержки, с правом их передачи третьим лицам, и организациям, осуществляющим начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей.

7.5. Собственник помещения может поручить организацию проведения очередного (внеочередного) общего собрания собственников помещений Управляющей организации, если члены совета многоквартирного дома инициируют проведение общего собрания собственников помещений. Расходы на организацию и проведение (внеочередного) общего собрания собственников помещений несет - инициатор его созыва, за исключением случаев, когда по предложению Управляющей организации. В случае, если в многоквартирном доме отсутствует председатель совета многоквартирного дома, то инициативные собственники помещений могут избрать председателя совета собственников помещений в многоквартирном доме, которые рассматривают предложения управляющей организации и совместно с Управляющей организацией организуют проведение внеочередного общего собрания собственников помещений.

7.6. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с настоящим Договором к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений или председателя совета МКД предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего уведомления (объявления) собственникам помещений на информационных стендах многоквартирного дома и вручения председателю совета МКД.

7.7. Информационные уведомления (объявления) собственникам помещений в многоквартирном доме, предусмотренные настоящим Договором, могут размещаться в общедоступных местах (информационных стендах в подъездах многоквартирного дома, на Интернет-сайте Управляющей организации). Собственники помещений считаются надлежащим образом уведомленными, в случае размещения уведомлений (объявлений) в указанных в данном пункте местах.

7.8. В случае необходимости проведения не предусмотренных в настоящем договоре перечнем работ по текущему ремонту, невыполнение которых может повлечь или повлечет причинение вреда жизни, здоровью собственника, к невозможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома, а также ухудшению условий проживания и перебои в предоставлении коммунальных услуг, Управляющая организация доводит информацию о необходимости проведения данных работ до сведения Собственника. Информация считается доведенной до сведения Собственника, если она размещена на информационных стендах в подъездах многоквартирного жилого дома, по месту жительства Собственника, или направлена в письменном виде и получена председателем Совета дома (Управляющей организации, или направлена в письменном виде и получена председателем Совета дома (Управляющей организации, или представителями Управляющей организации (подрядной организации), представителей Собственников помещений, представителей органов государственной власти и местного самоуправления).

7.9. Управляющая организация имеет право производить начисления в едином платежном документе за жилищно-коммунальные услуги Собственникам помещений отдельной строкой за выполнение необходимых (необходимых, аварийных) работ, не предусмотренных в перечне работ и стоимости по настоящему Договору.

выполнение которых может повлечь или повлечет причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и пользователей, к невозможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома (общего имущества многоквартирного дома), а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом совет многоквартирного дома, если информация о затратах была размещена на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

Для устранения аварийных ситуаций, Управляющая организация может воспользоваться финансовыми средствами кредитных и иных организаций с согласованием порядка и условий такого финансирования с советом многоквартирного дома.

7.10. В случае необходимости выполнения ремонтных работ на основаниях указанных в п.п. 7.8., 7.9. настоящего договора, обусловленных необходимостью обеспечения, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ, безопасности людей (собственников, нанимателей) и сохранности жилого дома, собственники помещений многоквартирного дома Собственник оплачивает стоимость таких ремонтных работ в следующем порядке:

- Управляющая организация по результатам осмотров технического состояния общего имущества многоквартирного дома, оформленного соответствующим актом, подписанным представителями Управляющей организации и представителями органов исполнительной власти, государственной власти субъектов РФ, уполномоченными осуществлять контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, уведомляет Собственников помещений об объемах необходимых к выполнению ремонтных работ, об их стоимости и порядке оплаты таких работ. Уведомление Собственников помещений осуществляется посредством размещения информации на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома, по месту размещения администрации Управляющей организации, а также путем письменного уведомления председателя совета дома;

- объем и стоимость ремонтных работ указываются в сметной или проектно-сметной документации, которая письменно направляется председателю совета дома для созыва общего собрания собственников помещений (совета дома), в целях сведения до сведения данной информации до собственников помещений многоквартирного дома;

- оплата работ указанных в настоящем пункте осуществляется путем начисления платы в едином платежном документе, в котором в него вводится дополнительная строка. Размер платы рассчитывается исходя из стоимости работ на 1 кв.м. площади помещения принадлежащего Собственнику. Срок оплаты таких работ устанавливается Собственниками помещений на их общем собрании с учетом предложений Управляющей организации, но не более одного года.

В случае отказа Собственников помещения от оплаты ремонтных работ, установленных п.п. 7.8., 7.9. настоящего договора, Управляющая организация назначает независимую экспертизу, с целью определения возможности/невозможности дальнейшей безопасной эксплуатации жилого дома и по результатам такой экспертизы уведомляет Собственников помещений, о следующем:

1. Если экспертизой установлена невозможность дальнейшей безопасной для людей и сохранности жилого дома эксплуатации жилых конструкций. В этом случае Управляющая организация осуществляет выполнение необходимых ремонтных работ, в объеме установленной сметной или проектно-сметной документацией, согласованной с уполномоченным органом. Существует начисление платы за выполненные работы, проведение экспертизы, а в случае привлечения для этих целей Управляющей организацией финансовые средства кредитной организации, то также проценты по ставке кредитования под которые были предоставлены финансовые средства, в едином платежном документе на оплату ЖКУ, путем введения дополнительной строки на срок установленный Управляющей организацией самостоятельно, исходя из принципа справедливости и минимальной ежемесячной финансовой нагрузки на Собственника помещения;

2. Если экспертизой установлена возможность дальнейшей безопасной для людей и сохранности жилого дома эксплуатации жилых конструкций. В этом случае ремонтные работы проводятся только после принятия соответствующего решения Собственниками помещений.

11. В случае, если собственники помещений на общем собрании не приняли решение по выполнению тех или иных работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома или проголосовали против проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, но в последующем обратились в суд общей юрисдикции с иском о необходимости проведения текущего ремонта, управляющая компания на основании судебного акта составляет смету видов работ отраженных в судебном акте и их стоимость выставляет Собственникам (нанимателям) к оплате.

12. Объем аварийно-восстановительных (ремонтных) работ и их стоимость не подлежат дополнительному согласованию с собственниками помещений.

13. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме составляются в двух экземплярах: один экземпляр – у председателя совета многоквартирного дома или инициатора общего собрания собственников; второй экземпляр – у Управляющей организации по месту фактического нахождения.

## 8. ФОРС-МАЖОР

1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствия на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причём ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 9.1. Настоящий Договор заключен на 3 года и вступает в силу с момента утверждения его на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.
- 9.2. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию общего имущества, а также к осуществлению деятельности с даты начала управления многоквартирным домом, предоставлению коммунальных услуг - с начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, от договоров о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты управления многоквартирным домом.
- 9.3. Настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены в нем, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.
- 9.4. Любые изменения и дополнения к договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом.
- 9.5. Ненадлежащее исполнение управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору является основанием для расторжения настоящего договора в одностороннем порядке.
- 9.6. Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению сторон, либо по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной.
- 9.7. Требование об изменении или о расторжении договора может быть направлено заинтересованной стороной только после получения отказа другой стороны, либо отсутствия ответа в 30-дневный срок.
- 9.8. В случае расторжения договора управляющая организация обязана в течение 30 (тридцати) календарных дней после расторжения перевести все накопления по многоквартирному дому на счет вновь избранной со стороны собственников помещений управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или специализированного потребительского кооператива, а собственники обязаны возместить фактически понесенные Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, по моменту расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными возмещением Собственником указанных расходов.
- 9.9. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия договора обязана передать документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы, в том числе акты приема-передачи, регистрации заявок и обращений граждан, отчеты и т.д., по акту в соответствии с Перечнем технической документации на многоквартирный дом (реестром), вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников помещений в многоквартирном доме, жилищному кооперативу или другому специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников помещений в многоквартирном доме, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо любому собственнику помещений в таком доме.
- 9.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Управляющая организация обязана выдать за подписью договора обратившемуся собственнику.
- 9.11. Договор составлен на 12 страницах и содержит 4 приложения, являющихся неотъемлемой частью договора:
- № 1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.
  - № 2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
  - № 3. Состав общего имущества.
  - № 4. Границы эксплуатационной ответственности.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственники помещений:	
_____ / _____ /	_____ / _____ /
_____ / _____ /	_____ / _____ /
_____ / _____ /	_____ / _____ /
_____ / _____ /	_____ / _____ /

Управляющая организация:
ООО «РЭС»
ИНН 7328034324; КПП 732801001
р/с 40702810500026071049
к/с 30101810200000000813
БИК 047308813
ЗАО Банк «Венец» г. Ульяновск
Адрес: б-р Фестивальный, д. 5, г. Ульяновск
Телефон /факс 54-19-19
АДС (круглосуточно):
8(8422)20-53-02, 8(8422)20-3958
Интернет-сайт: www.res73.ru
Директор _____ Д.А. Егоров
М.П.

## Перечень работ, услуг

по содержанию общего имущества многоквартирного дома, находящегося в управлении ООО «РЭС» по адресу: пр-т Ульяновский, дом 19, рассчитанный на основании постановления Правительства РФ от 3 апреля 2013г. №291, с 01.06.2017 года.

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Итого размер платы, руб/м2 площади в месяц
1	2	4
I	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и несущих конструкций МКД	
I	Техническое обслуживание строительных конструкций	0,27
II	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
I	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:	1,00
2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:	0,11
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	2,80
4	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета	0,28
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:	0,94
6	Проверка заземления оболочки электрокабеля эл. плит	0,10
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	2,65
8	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	0,06
9	Техническое диагностирование (оценка соответствия лифтов, отработавших назначенный срок службы)*	0,17
10	Страхование опасных объектов	0,04
III	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
1	Уборка лестничных клеток	0,29
2	Дератизация и дезинсекция помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	0,11
3	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный и теплый период года:	2,19
4	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:	2,16
4.1	вывоз ТКО	1,78
4.2	сбор и вывоз КГМ	0,37
4.3	организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	0,01
5	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	0,86
6	Управление многоквартирным домом	2,05
7	Расчеты жилищно-коммунальных услуг и учет потребителей	1,54
	Итого содержание	18,62
8	Текущий ремонт	4,50
	Всего размер платы за содержание жилого помещения	23,12

Директор ООО "РЭС"

Д.А.Егоров

нь работ по текущему ремонту общего имущества  
 в многоквартирном доме с 01.06. 2017года по 31.12.2017г

р-т Ульяновский,19

Общая площадь:15290,93 м2  
 в т.ч. Жилая площадь: 12466,87м2  
 в т.ч.нежилая площадь:2824,06м2

сток денежных средств по состоянию на 01.06.2017г  
 исполнения за период июнь-декабрь 2017г

337149,32 руб.  
 468094,35руб.

наименование работ	ед. изм.	текущий ремонт	
		ориентир. объем	ориентир. сумма,руб
<b>Работы по ремонту и утеплению кровли и фасада</b>			
ремонт межпанельных швов	м	180	90000
ремонт входов в тепловые узлы с ремонтом кровли	шт	2	145000
ремонт на двер.блоков в тепловые узлы на металлические	шт	2	44000
<b>Работы по ремонту инженерных систем</b>			
ремонт на стояка отопления по спальне(кв.4,8,12,16,24,28,32)	стояк	1	43000
<b>Работы по ремонту подъездов</b>			
ремонт подъезда №2,7,6	под.	3	350000
<b>Другие работы</b>			
ремонт на почт.ящичков под.№7,6	под.	2	20000
ремонт отмостки	м2	20	36000
ремонт на м/приемных клапанов в подъезде №6	шт	1	4000
<b>Невиденные расходы</b>			2250
<b>Итого</b>			<b>805250</b>

**Состав  
общего имущества в многоквартирном доме:**

Общее имущество собственника помещения определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ, а также определяется техническим паспортом на многоквартирный дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

В соответствии со ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, ПЗУ (домофон), санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Собственник (и)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Управляющая организация

\_\_\_\_\_ Д.А. Егоров

**Границы эксплуатационной ответственности по инженерным сетям между собственником жилого помещения и управляющей организацией .**

1. **Горячее, холодное водоснабжение** — стояк до вентиля на отпайке от стояка системы горячего или холодного водоснабжения.
2. **Канализация** - тройник в квартире на стояке канализации.
3. **Система отопления** - верхняя и нижняя пробки на входе теплоносителя в радиаторы системы центрального отопления.
4. **Электроснабжение** — контактное соединение питающего фазного и нулевого проводника на клеммной колодке индивидуального прибора учета; в отсутствии индивидуального прибора учета плоскость между питающим проводником на автоматическом выключателе.

Собственник (и)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Управляющая организация

\_\_\_\_\_ Д.А. Егоров





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«РЕМОНТНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ СЛУЖБА»

432072, г. Ульяновск; б-р Фестивальный, 5; телефон (факс): 54 19 19  
ООО-res@mail.ru

№ 1103 от 01.06.17

В.Г. Шахнеру  
г. Ульяновск, пр. Ульяновский, 19-216

Направляем Вам как председателю многоквартирного дома подписанный с нашей стороны договор управления многоквартирным домом от 01.06.2017 года в 2-х экземплярах, утвержденный протоколом общего собрания № 1/2017 от 26.05.2017 года.

Прошу Вас ознакомиться, подписать и один экземпляр договора вернуть в наш адрес в течение 10-и дней.

Приложение: договор управления многоквартирным домом — 2 экз.

Директор ООО «РЭС»

Д.А.Егоров

**ОПИСЬ ВЛОЖЕНИЙ  
ПОЧТОВОГО ОТПРАВЛЕНИЯ № 4545177000425**

От кого : ООО "Ремонтно-эксплуатационная служба"

Откуда : б-р Фестивальный д. 5

Кому : Шахнер В.Г.

Куда : г. Ульяновск, пр-кт Ульяновский, д.19, кв.216

№ пп	Наименование документа	Примечание
1	Сопроводительное письмо и договор управления МКД в 2х экземплярах	31л.

Отправитель:



ОПИСЬ ВЛОЖЕНИЙ  
ПОЧТОВОГО ОТПРАВЛЕНИЯ № 454

Проверено:



(подпись ответственного сотрудника отправителя)

(подпись сотрудника почтовой службы)

От кого : ООО "Ремонтно-эксплуатационная служба"

Откуда : б-р Фестивальный д. 5

Кому : Шахнер В.Г.

Куда : г. Ульяновск, пр-кт Ульяновский, д.19, кв.216

№ пп	Наименование документа	Примечание
1	Сопроводительное письмо и договор управления МКД в 2х экземплярах	

Отправитель:

\_\_\_\_\_

(подпись ответственного сотрудника отправителя)

(подпись сотрудника почтовой службы)

ООО "Региональная курьерская служба"

ИЗВЕЩЕНИЕ № 4545177000425 от 09-06-2017

Адрес: г. Ульяновск, пр-кт Ульяновский, д. 19, кв. 216(23)  
Кому: Шахнер В.Г.

На Ваше имя поступило заказное письмо

Откуда: г. Ульяновск б-р Фестивальный д. 5  
ООО "Ремонтно-эксплуатационная служба"

Примечание: ( )

Уважаемый адресат!

Удобное время и место повторной доставки  
заказного письма Вы можете согласовать  
по тел. 8 (8422) 58-47-57, 8 (8422) 27-25-77  
прийти и получить его по адресу:  
г. Ульяновск, ул. Садовая, д. 2 ТД "На Садовой"  
Режим работы пн-пт: 8:00 - 17:00.  
Доставит Сабитов В.И.

ИЗВЕЩЕНИЕ № 4545177000425 от 09-06-2017

Адрес: г. Ульяновск, пр-кт Ульяновский, д. 19, кв. 216(23)

Кому: Шахнер В.Г.  
ООО "Ремонтно-эксплуатационная служба"  
Примечание: ( )

Уважаемый адресат!

Удобное время и место повторной доставки  
заказного письма Вы можете согласовать  
по тел. 8 (8422) 58-47-57, 8 (8422) 27-25-77

Для получения заказного письма необходимо предъявить  
настоящее извещение и документ удостоверяющий  
личность. На извещении предварительно укажите  
сведения об этом документе.

Шахнер В.Г.

Фамилия, Имя, Отчество

Предъявлен Паспорт серия 7304 № 257584

вид документа

Выдан "29" 11 2004 г.

дата выдачи документа

Наименование государственного органа, выдавшего указанный документ

заказное письмо, указанное в настоящем извещении, с исправной оболочкой  
упаковки получил:

Шахнер В.Г.

Должность (для юр.лиц), подпись, фамилия и инициалы

Для получения письма вручено 10.06.2017 г.  
настоящее извещение и документ удостоверяющий  
личность. На извещении предварительно укажите  
сведения об этом документе.

Выдан