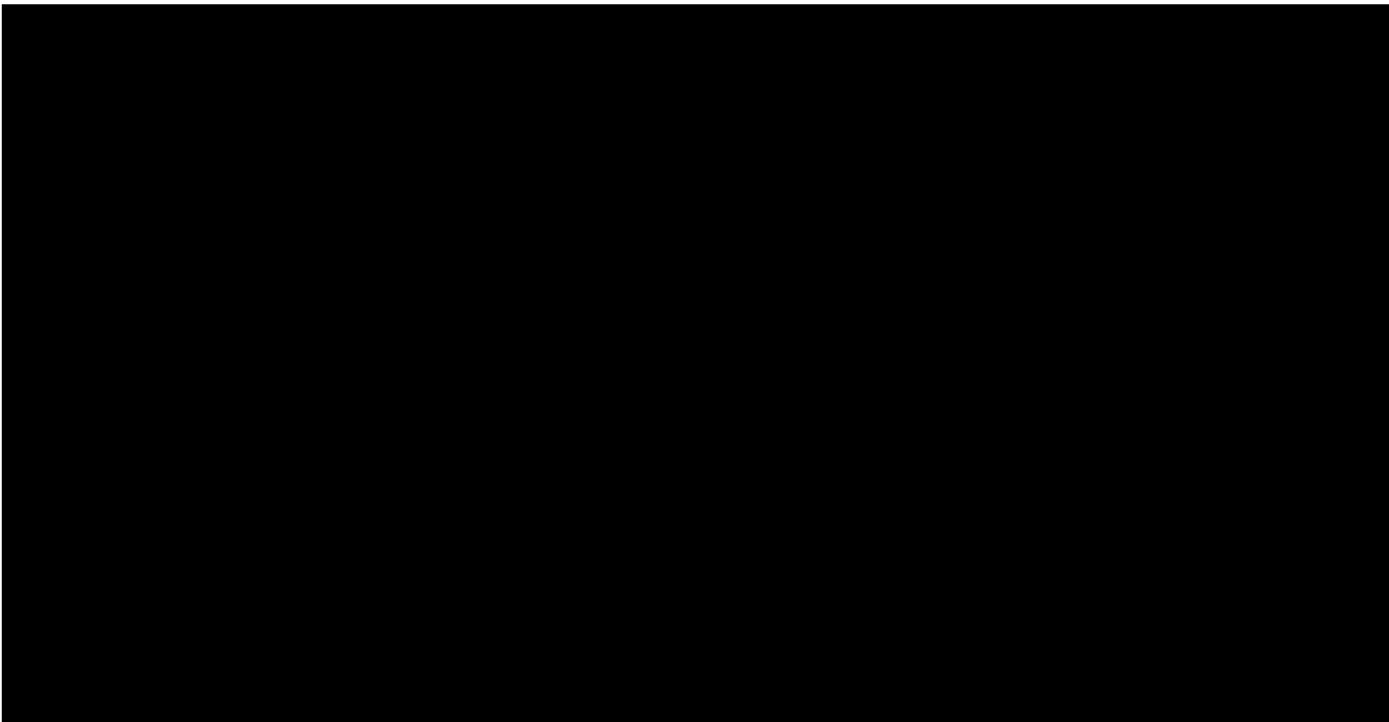
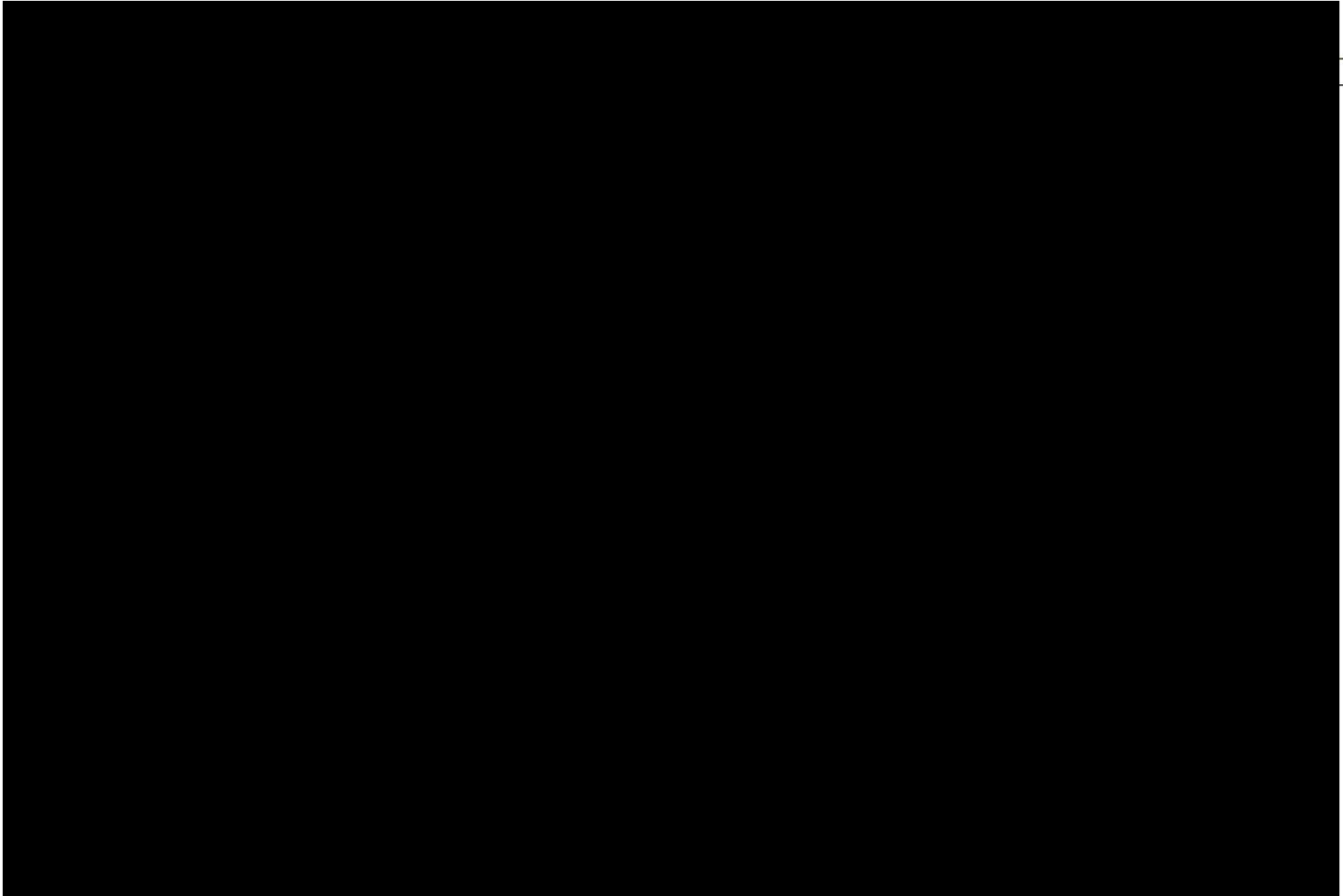


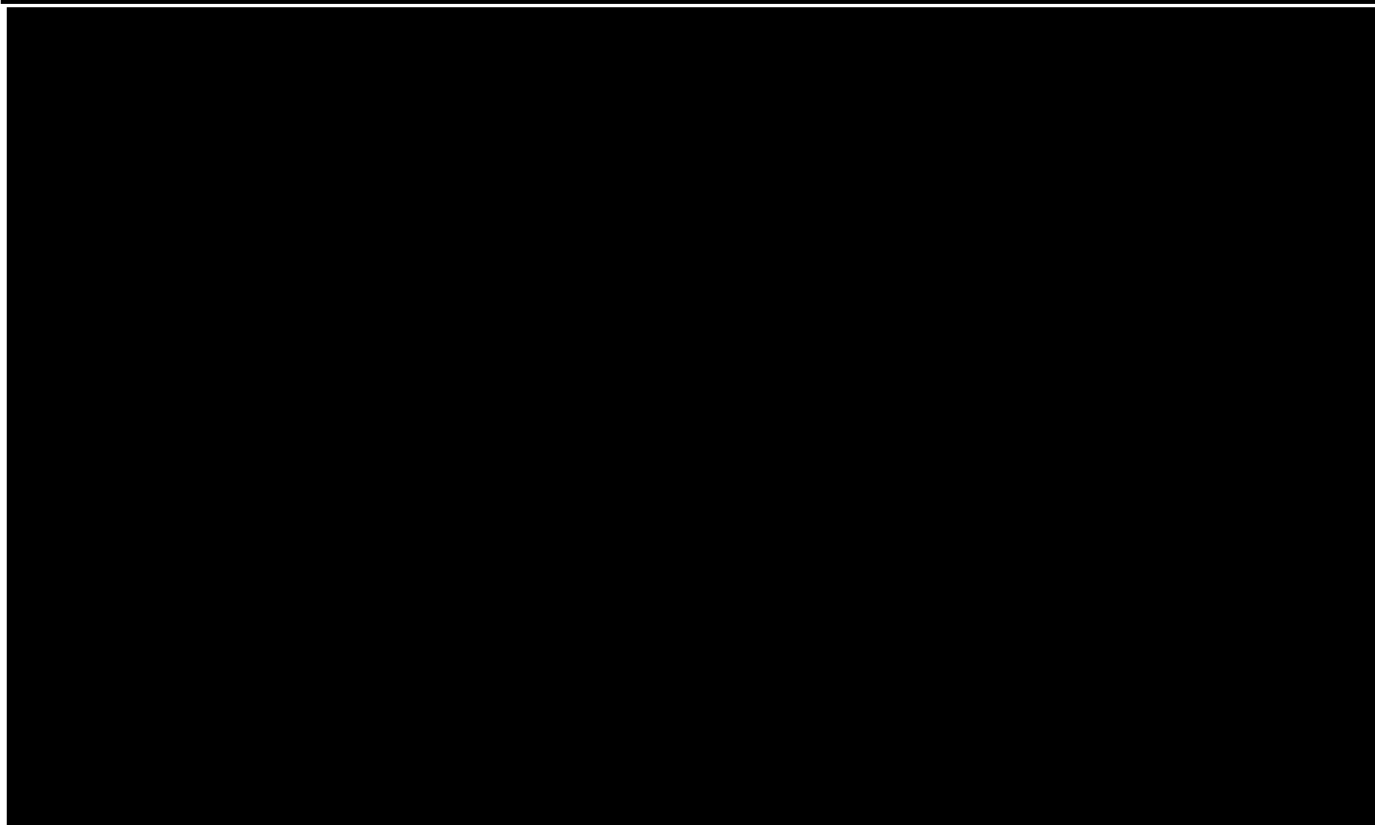
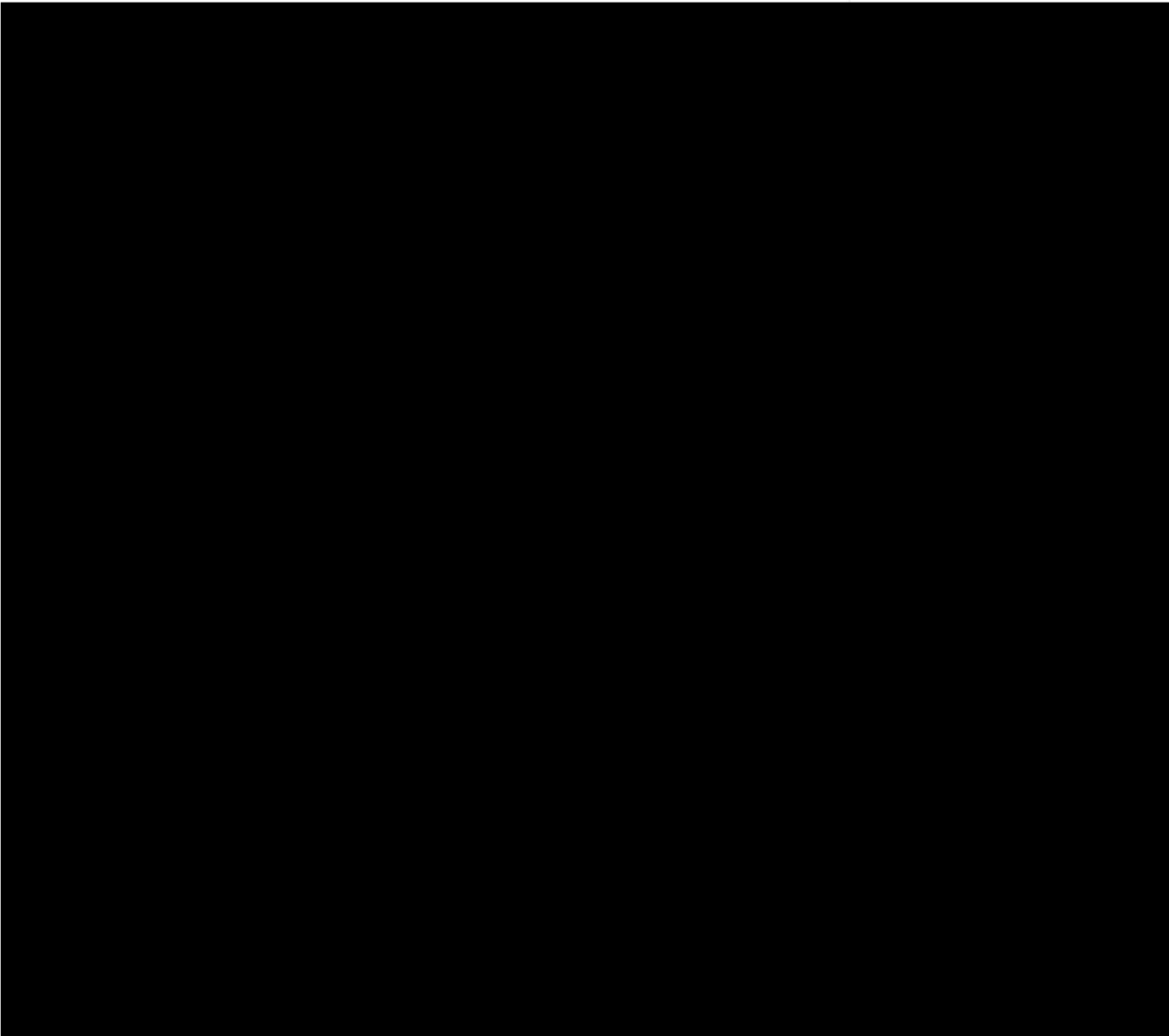
ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ульяновск

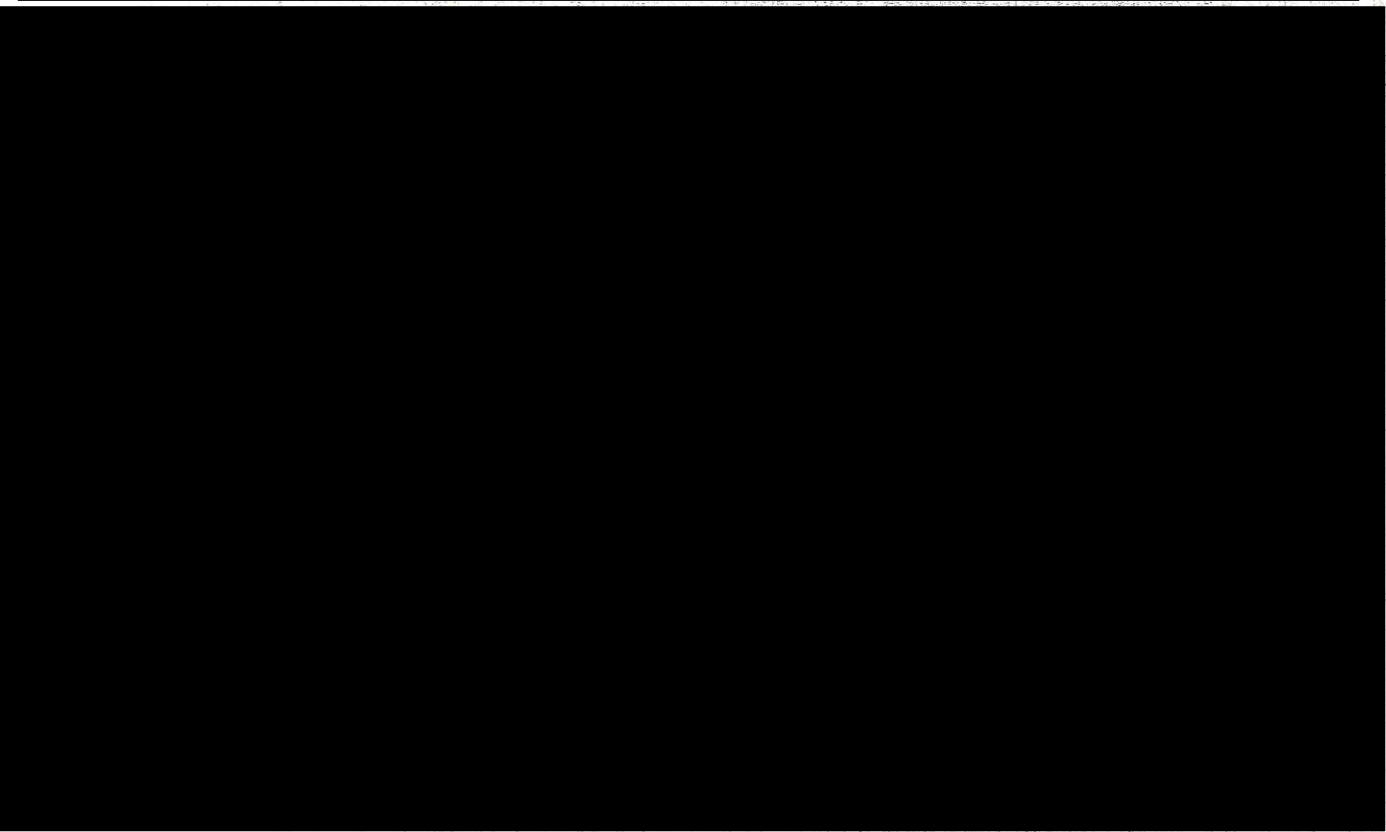
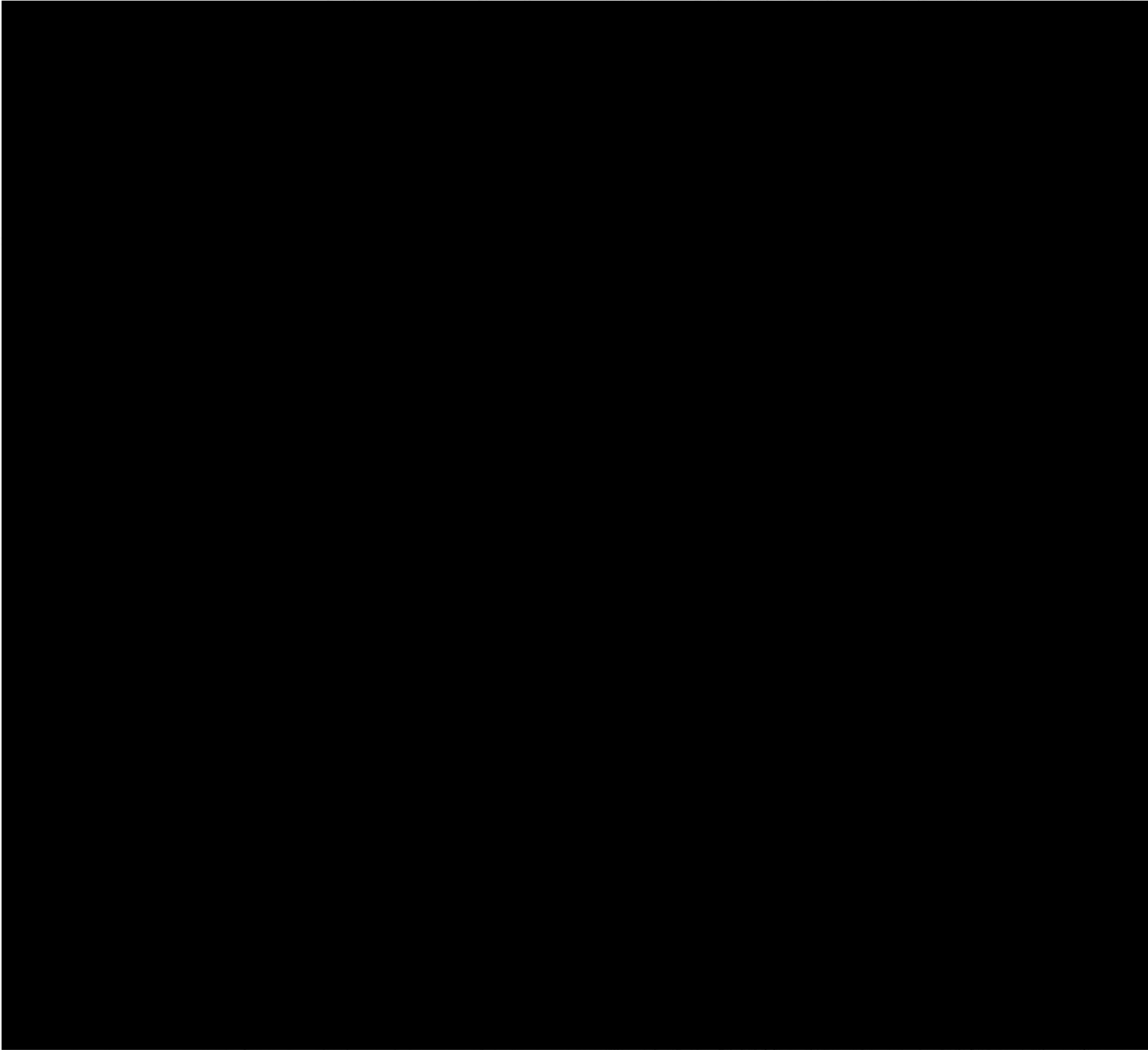
« 01 » 01 2016 г.

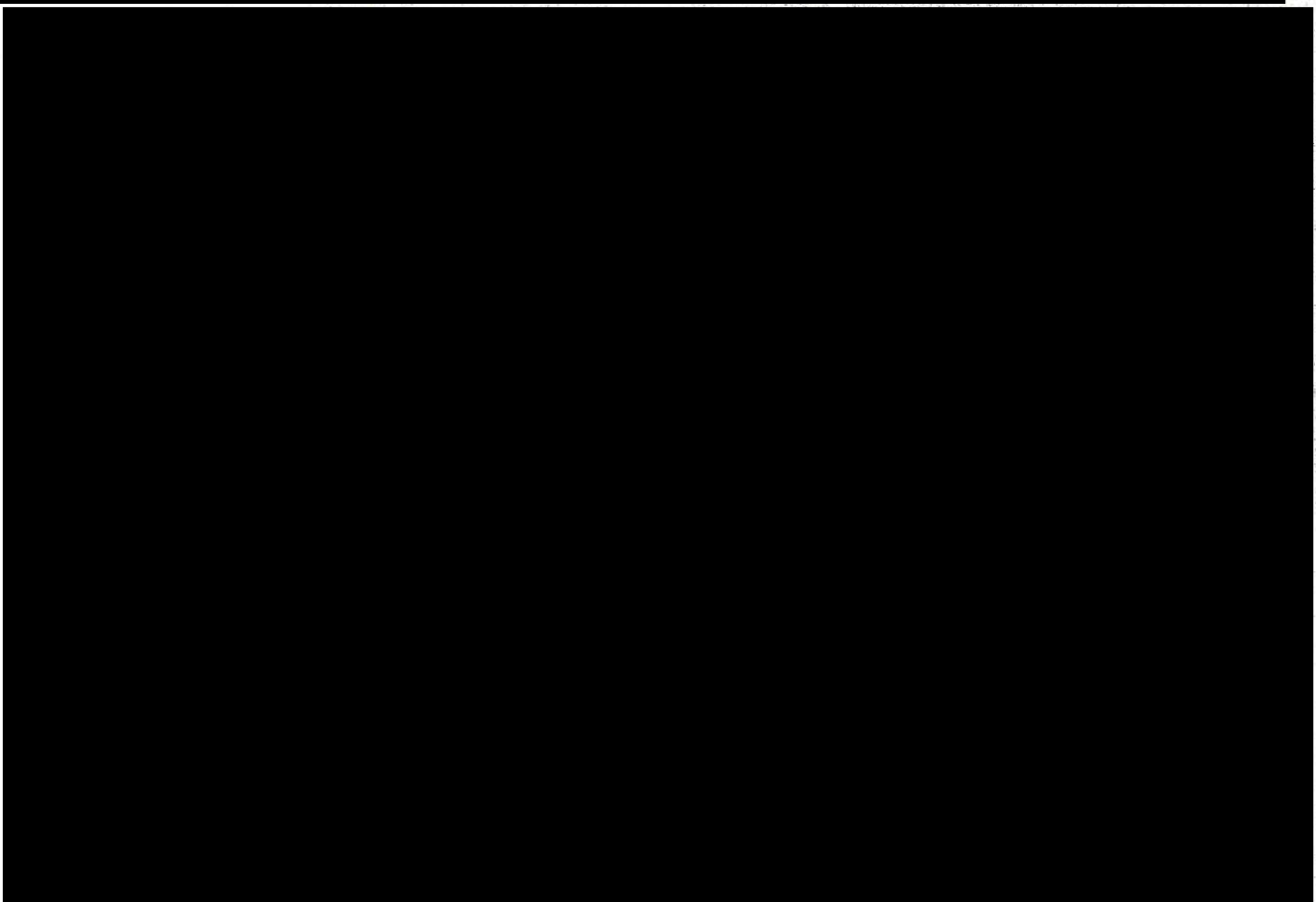
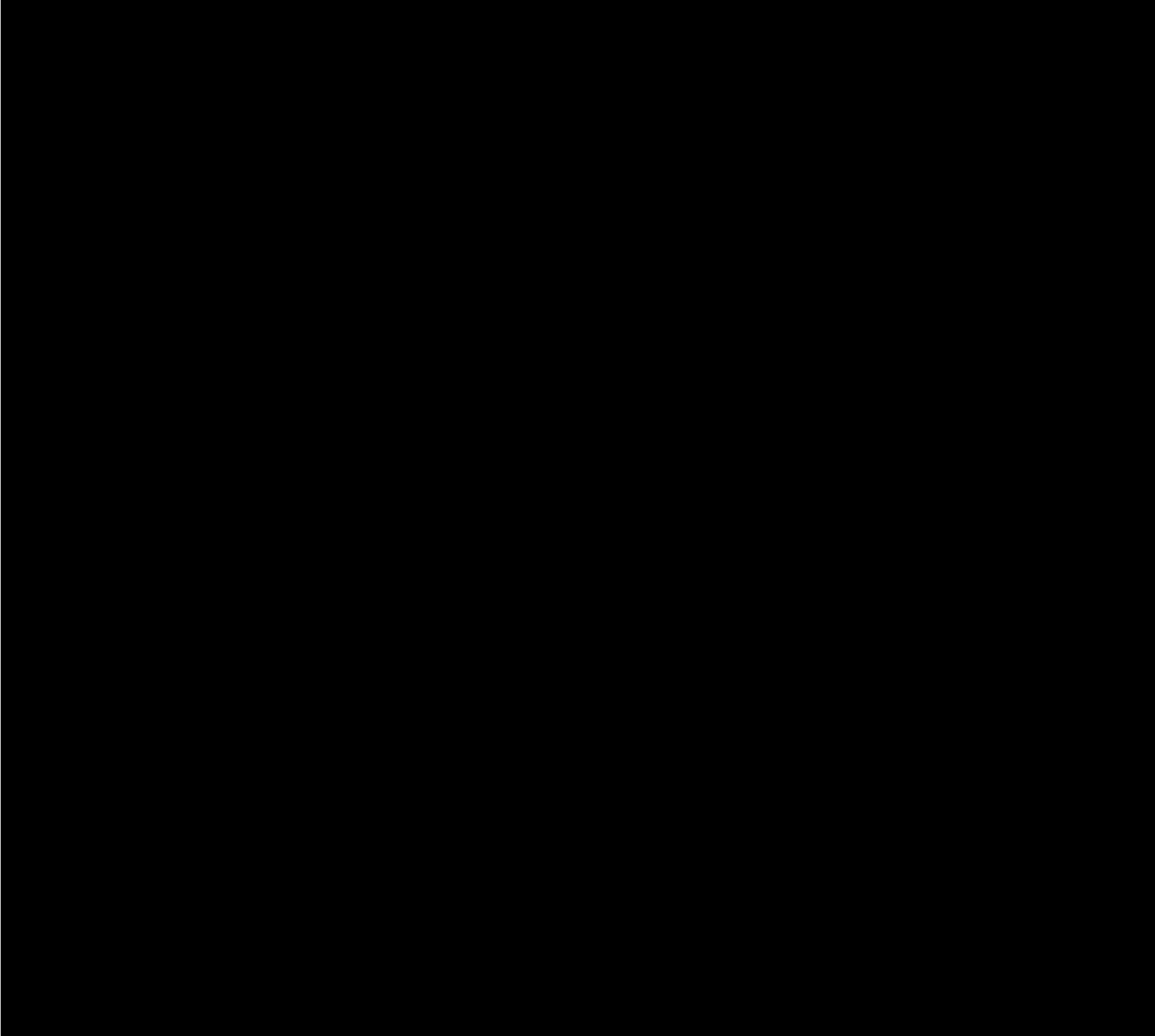
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Железнодорожного района», в лице директора Тарханова Дмитрия Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственники жилых помещений в многоквартирном доме № 28 по улице Хрустальная, общей площадью 15935,56 кв.м.:

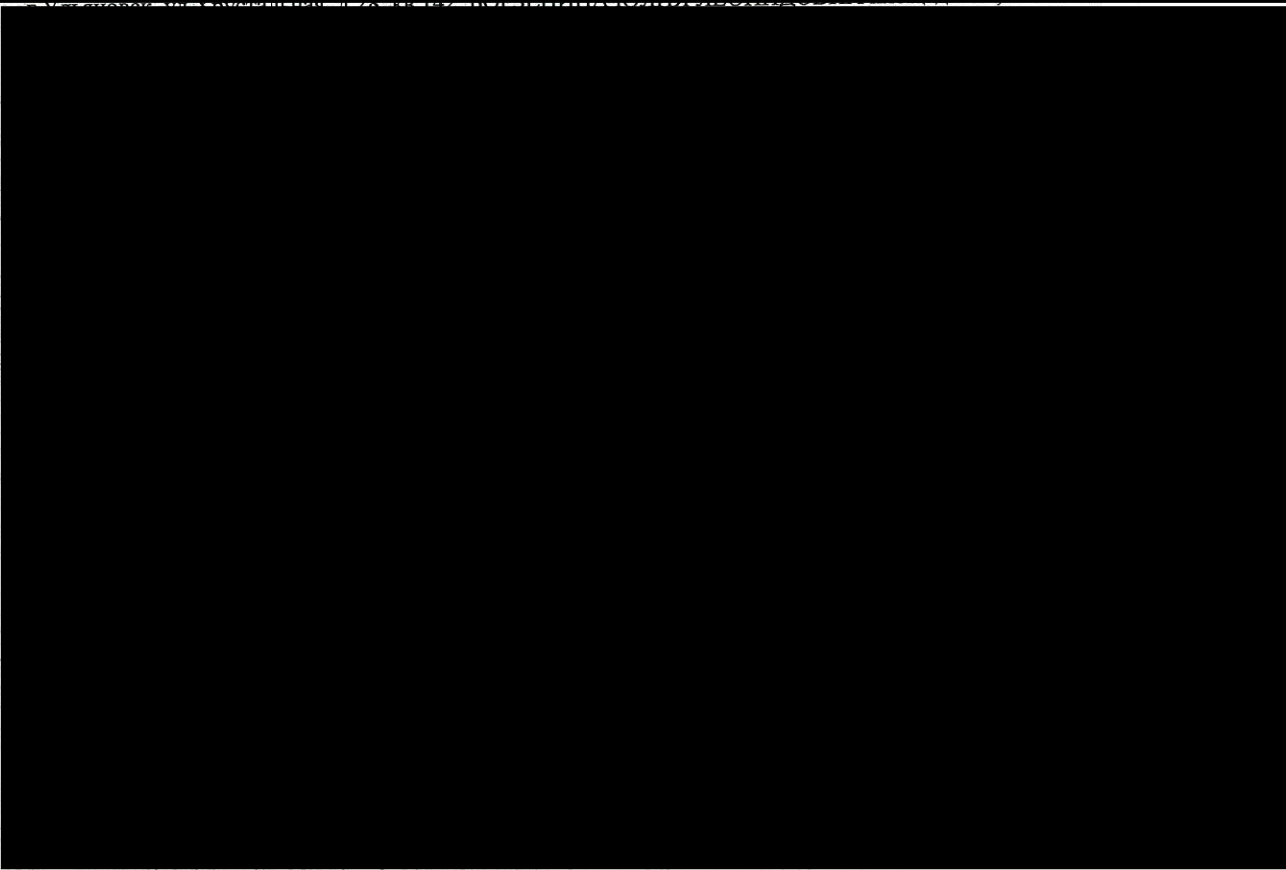
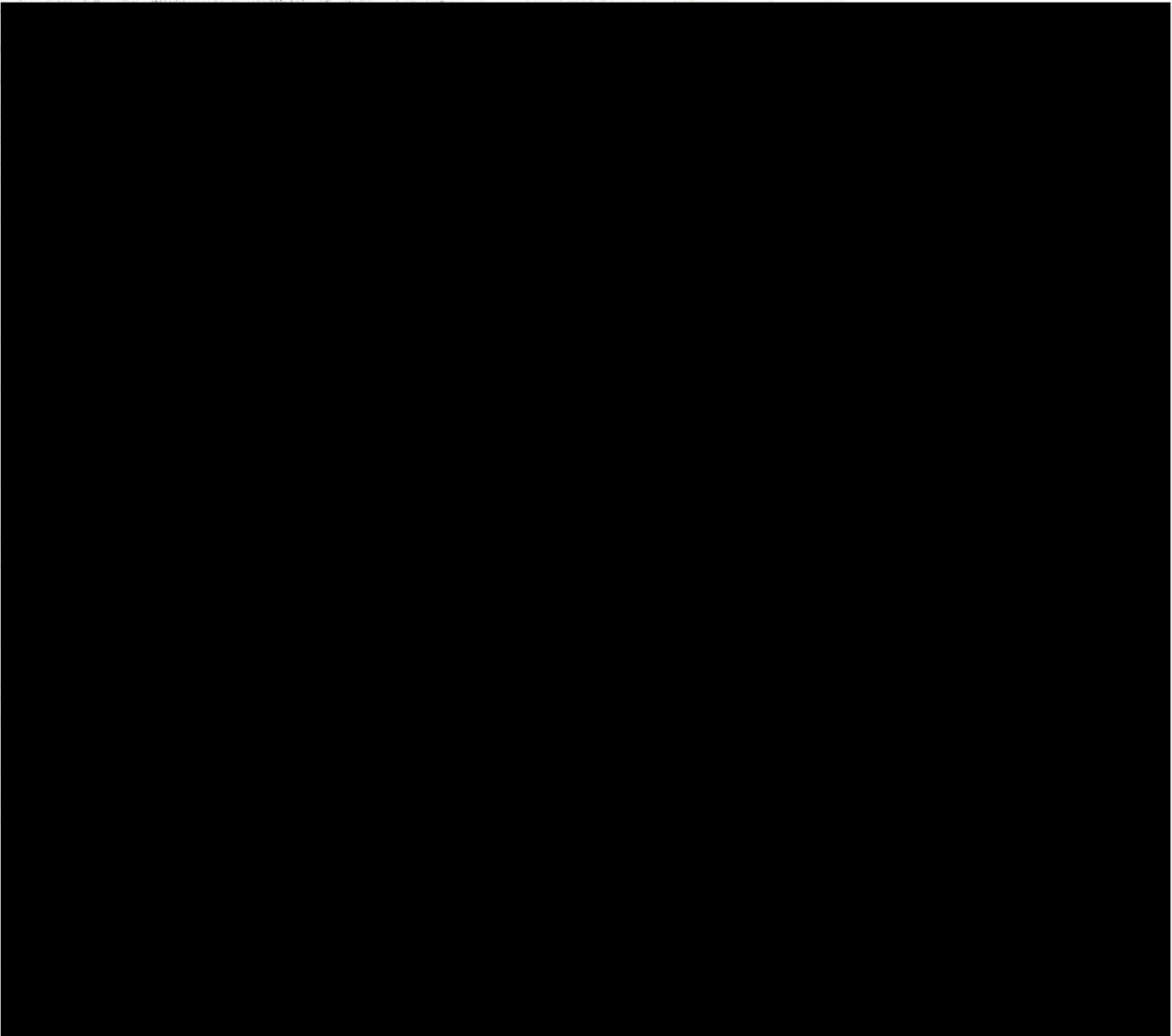


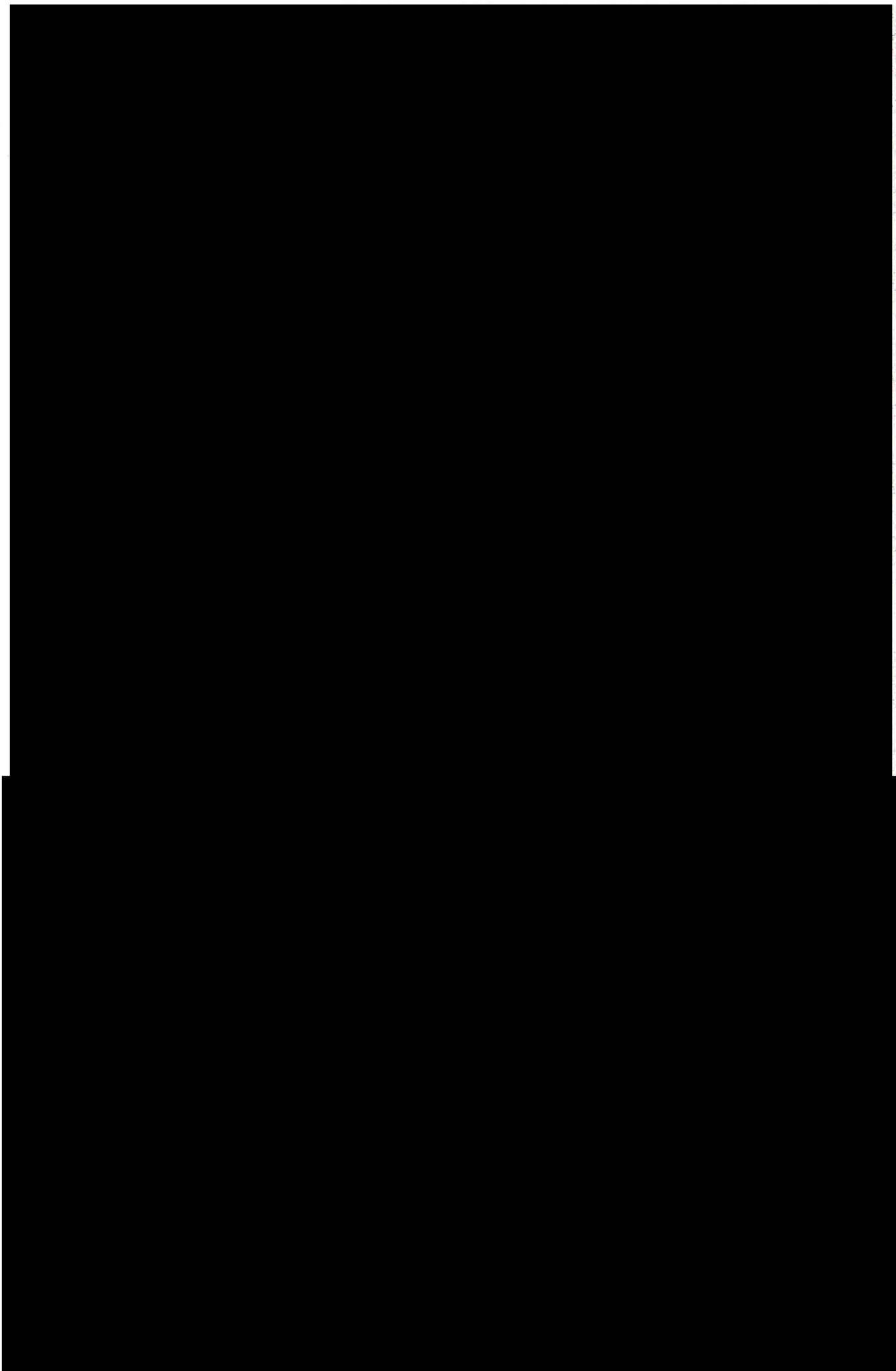


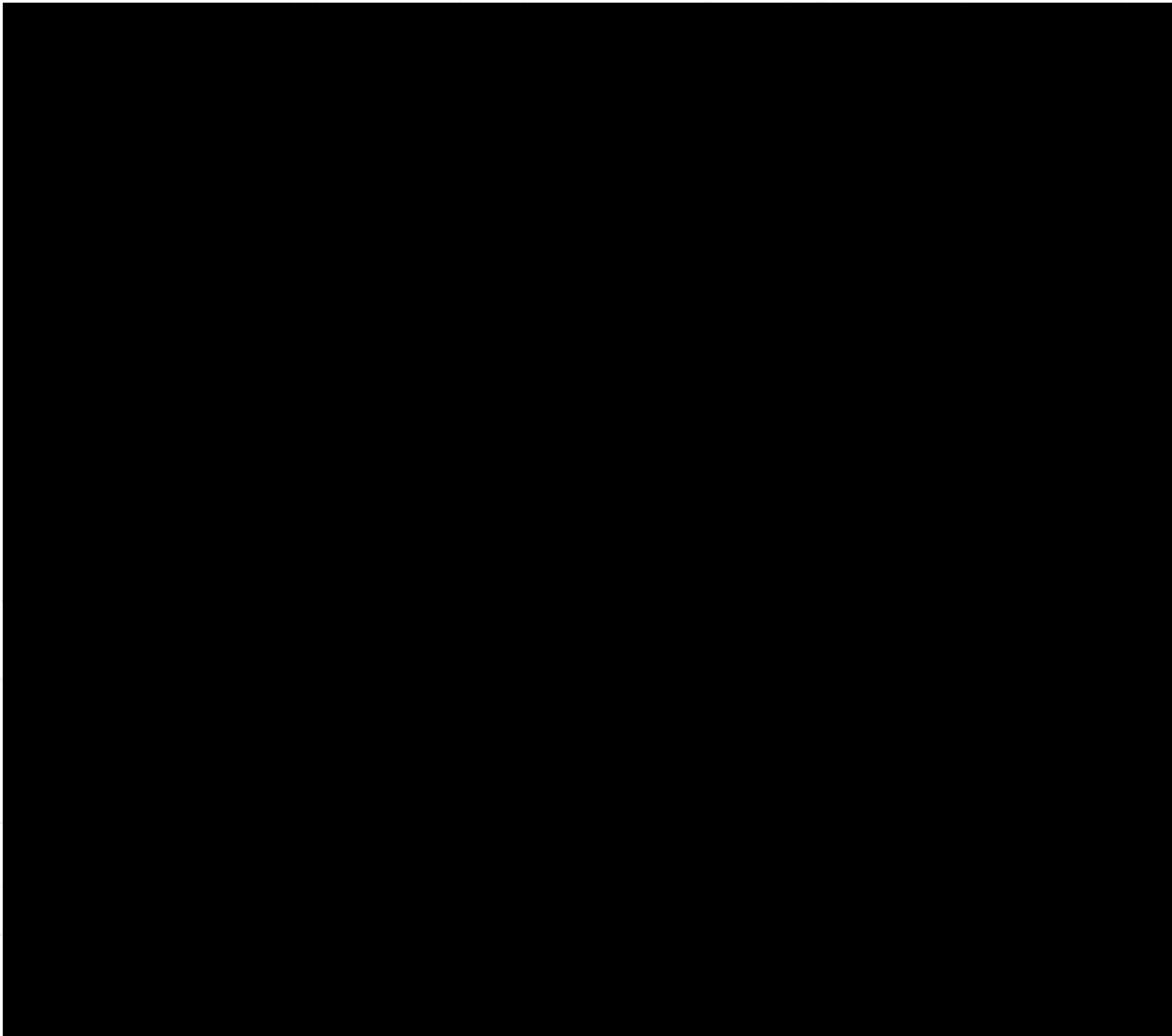


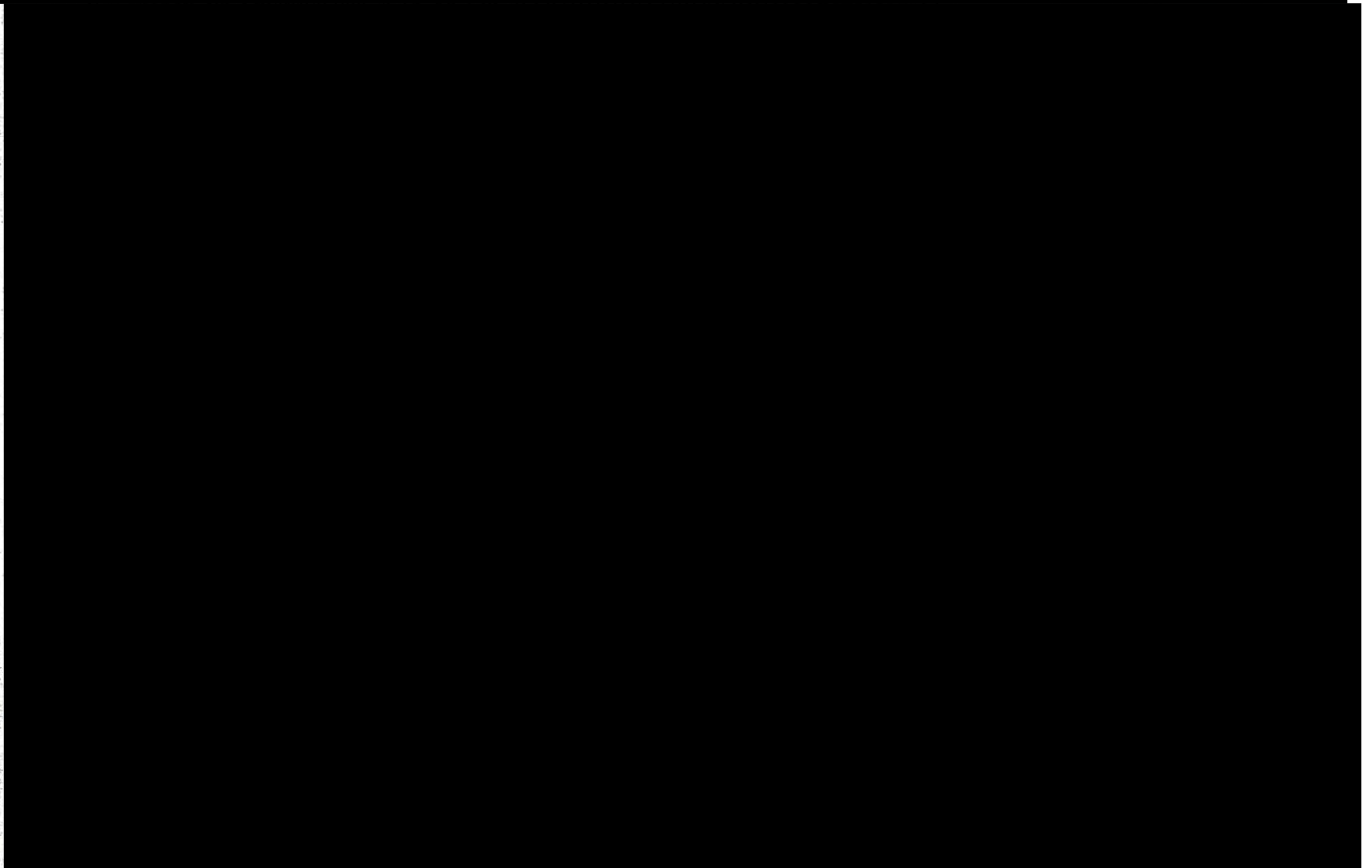
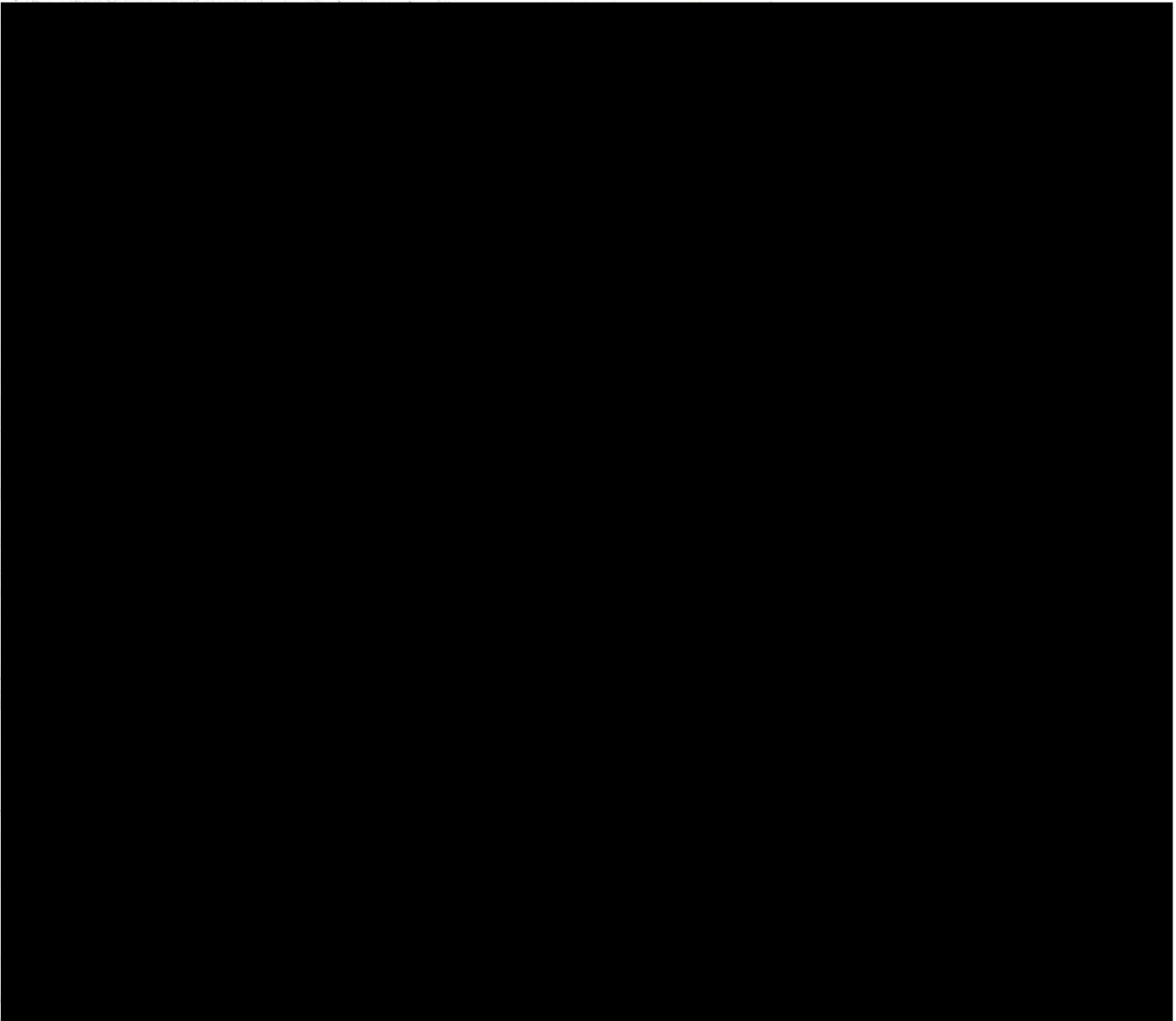












ул.Хрустальная д.28 кв. _____, площадь: _____ кв.м. _____ доля: _____

ул.Хрустальная д.28 кв. _____, площадь: _____ кв.м. _____ доля: _____

ул.Хрустальная д.28 кв. _____, площадь: _____ кв.м. _____ доля: _____

ул.Хрустальная д.28 кв. _____, площадь: _____ кв.м. _____ доля: _____

ул.Хрустальная д.28 кв. _____, площадь: _____ кв.м. _____ доля: _____

ул.Хрустальная д.28 кв. _____, площадь: _____ кв.м. _____ доля: _____

ул.Хрустальная д.28 кв. _____, площадь: _____ кв.м. _____ доля: _____

ул.Хрустальная д.28 кв. _____, площадь: _____ кв.м. _____ доля: _____

ул.Хрустальная д.28 кв. _____, площадь: _____ кв.м. _____ доля: _____

ул.Хрустальная д.28 кв. _____, площадь: _____ кв.м. _____ доля: _____

ул.Хрустальная д.28 кв. _____, площадь: _____ кв.м. _____ доля: _____

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

ТЕРМИНОЛОГИЯ, используемая в тексте договора.

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

Внутренняя граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом Собственников (нанимателей, пользователей) устанавливается:

По системе энергоснабжения — до индивидуальных, общих (квартирных, комнатных) приборов учета электрической энергии, расположенных в поэтажных электрических щитках. В случае отсутствия индивидуальных, общих (квартирных, комнатных) приборов учета и (или) размещения его внутри помещения, принадлежащего Собственнику (пользователю), то до автоматических выключателей, при размещении автоматических выключателей в помещении, принадлежащего Собственнику (пользователю), то до стены квартиры со стороны подъезда МКД. Индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета электрической энергии к общедомовому имуществу не относятся.

По системе холодного и горячего водоснабжения - до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков;

По системе отопления - до вентиля на подводках к стоякам центрального отопления, при их отсутствии – до плоскости гайки на приборе отопления со стороны подводки от стояка центрального отопления;

По системе водоотведения (канализация) - соединения квартирной гребенки к общему стояку канализации.

По системе газоснабжения - до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.

Внешняя граница эксплуатационной ответственности устанавливается:

- на инженерных системах (сетях) электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

- на инженерных системах (сетях) газоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома – место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;

- на земельном участке - в соответствии с границами, отраженными в кадастровом паспорте на земельный участок.

Внутриквартирное оборудование – оборудование находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

Жилое помещение (квартира, комната) – обособленная часть многоквартирного дома, состоящая из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием.

Капитальный ремонт - это замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Коммунальные услуги - осуществление деятельности Управляющей организации по подаче собственникам

(пользователям) холодного водоснабжения (ХВС), горячего водоснабжения (ГВС), водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и отопления, с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме;

Коммунальные ресурсы - холодная вода, теплоноситель, тепловая энергия, электрическая энергия, природный газ, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Многоквартирный дом (МКД) – единый комплекс недвижимого имущества, включающий придомовую территорию в установленных границах и расположенный на нем индивидуально-определенное здание, которое состоит из жилых (нежилых) помещений (квартир), которые находятся в собственности одного или более лиц (собственников) и помещений общего пользования, находящихся в общей долевой собственности.

Места общего пользования – обособленная часть многоквартирного дома, не являющаяся частью квартиры и предназначенная для обслуживания более одного жилого (нежилого) помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты и лифтовые (иные) шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого (нежилого) помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Место заключения и исполнения договора управления МКД – многоквартирный дом № 28, расположенный по адресу город Ульяновск, улица Хрустальная.

Нежилое помещение в многоквартирном доме - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме - орган управления многоквартирным домом.

Общее имущество собственников – помещения общего пользования, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого (нежилого) помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанной придомовой территории.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

предпринимателю.

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор заключен сторонами на основании протокола внеочередного общего собрания собственников № 8/н от «10» декабря 2015 г., в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и с иными нормами действующего жилищного законодательства.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного сторонами срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности сторон, обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственникам (пользователям), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома отражается сторонами в разделе 5 настоящего Договора и передача общего имущества многоквартирного дома в управление Управляющей организации не влечет за собой перехода к ней права собственности на данное имущество.

1.4. Управляющая организация на основании настоящего договора выступает от имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников (пользователей) в договорных отношениях:

а) с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов, с целью обеспечения получения Собственникам (пользователям) коммунальных услуг (ХВС, ГВС, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение) надлежащего качества и рационального использования коммунальных ресурсов (холодной воды, электрической энергии, тепловой энергии, природного газа, теплоносителя), энергосбережения и повышения энергетической эффективности МКД. Настоящий пункт утрачивает силу в случае если нормами действующего жилищного законодательства будут предусмотрены прямые договора на поставку соответствующего коммунального ресурса, заключаемого между Собственниками (нанимателями) помещений и соответствующей Ресурсоснабжающей организацией;

б) с подрядными организациями, в целях получения Собственниками (пользователями) качественных жилищных услуг в рамках настоящего договора;

в) со специализированными организациями (платежными агентами: операторами по приему платежей, платежными субагентами) на оказание услуг по начислению (перерасчету), приему (сбору) платы за содержание и ремонт общего имущества, дополнительные и коммунальные услуги и перечислению денежных средств на специальный банковский счет Управляющей организации (Ресурсоснабжающей организации), по подготовке и оформлению документов для регистрации граждан;

г) со специализированной организацией (энергосервисной организацией) оказывающей услуги по реализации Федерального закона №261-ФЗ от 23.11.2009 года «Об энергосбережении и энергетической эффективности»;

д) с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом МКД на возмездной основе.

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых (нежилых) помещений в МКД и для иных лиц, пользующихся помещениями.

1.6. Настоящий договор является смешанным договором.

1.7. На период действия настоящего договора и в соответствии со ст. 185 ГК РФ, ст. 53-54 ГПК РФ Собственник (и) уполномочивает (уполномочивают) Управляющую организацию в рамках настоящего договора представлять интересы Собственника (-ов) перед третьими лицами; от имени и в интересах Собственника (-ов) совершать действия, за исключением случаев, оговоренных в ст. 185.1 ГК РФ; представлять интересы Собственника (ов) в судах общей юрисдикции со всеми права и обязанностями, предусмотренными ст. 35 и 39 ГПК РФ.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. приступить к выполнению своих обязательств, оговоренных в тексте настоящего договора, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим жилищным законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов;

2.1.2. обеспечить своими силами и/или силами третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций, на основании договоров:

а) оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно условиям настоящего договора и при наличии соответствующего оборудования (сети, системы), в том числе:

- по организации подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации;
- по сбору и вывозу твердых коммунальных отходов (ТКО) из многоквартирного дома и придомовой территории;
- по обеспечению работы лифтового хозяйства (оборудования);
- по обеспечению работы автоматического запирающего устройства входной двери, коллективной антенны;
- по обеспечению круглосуточной ежедневной работы аварийно-диспетчерской службы для устранения возникших неисправностей на общедомовых инженерных сетях;
- по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей: центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения; систем водоотведения; электрических сетей, газовых сетей, вентиляционной системы; пожарной сигнализации (системы пожаротушения), в зоне эксплуатационной ответственности «Управляющей организации»;
- по начислению, сбору и перерасчету платежей: за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и дополнительные услуги через специализированные организации (платежных агентов);
- по обслуживанию общедомовых приборов учета на газ, электроэнергию, ГВС, ХВС, тепловой энергии (при наличии)

соответствующего оборудования);

- по обслуживанию и содержанию строительных конструкций (ограждений); оборудования, сетей (систем), входящих в состав общего имущества МКД.

б) по обеспечению предоставления коммунальных услуг (при наличии соответствующего оборудования (сети, системы));

- по обеспечению отоплением и горячим водоснабжением;

- по обеспечению холодным водоснабжением и водоотведением;

- по обеспечению электроснабжением;

- по обеспечению газом для бытовых нужд.

в) оказания услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416);

г) выполнения работ (мероприятий) по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, в том числе проведение энергоаудита многоквартирного дома при наличии решения общего собрания собственников помещения и принятия на данном собрании собственниками помещений размера платы, с учетом предложений Управляющей организации.

2.1.3. в целях надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору и обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственников (пользователей) в многоквартирном жилом доме:

- контролировать своевременное и качественное выполнение работ и оказание услуг подрядными организациями;

- контролировать своевременную поставку коммунального ресурса, надлежащего качества и в достаточном объеме, со стороны ресурсоснабжающих организаций;

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

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

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

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

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

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

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

В случаях аварийных ситуаций в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, информировать собственника о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг в течение одних суток с момента обнаружения, путем размещения соответствующего объявления на подъездах либо на досках объявлений в подъездах (дверях подъезда) многоквартирного дома, а в случае личного обращения Собственника (пользователя) – немедленно;

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

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

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

помещению (имуществу) Собственника (пользователя);

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

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

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

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

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

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

В случае отказа Собственником (пользователем) в допуске к приборам учета Управляющая организация вправе произвести начисление платы за коммунальные услуги, исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунальной услуги Собственниками (потребителем), определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) начиная с даты, когда Управляющей организацией был составлен акт об отказе в допуске в жилое или нежилое помещение, в т.ч. к прибору учета, до даты проведения проверки, но не более 3 расчетных периодов подряд;

2.1.9. информировать Собственников (пользователей) о выполненных работах по обслуживанию многоквартирного жилого дома, с оформлением Актов выполненных работ, в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.1.10 предупреждать и/или выдавать предписания Собственникам (пользователям) о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием Собственником (пользователем) мест общего пользования не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников (пользователей).

В случае неисполнения требований (предписаний) Управляющей организации о необходимости устранения нарушений норм "Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме" либо допущения повторных нарушений, Управляющая организация вправе в судебном порядке потребовать соблюдение норм "Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме" со стороны Собственников (пользователей);

2.1.11. в случае изменения состава общего имущества многоквартирного дома и/или необходимости проведения работ для восстановления работоспособности конструктивных элементов и инженерных систем (оборудования) многоквартирного дома формировать для Собственников жилых/нежилых помещений перечень работ и услуг по содержанию и по текущему ремонту общедомового имущества и представлять его на утверждение общего собрания Собственников, для утверждения на общем собрании собственников помещений;

2.1.12. организовать предоставление Собственнику (пользователю) не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, платежного документа на оплату коммунальных услуг, услуги «Содержание и ремонт общего имущества», дополнительных услуг и внесения платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ), разработанного на основании норм действующего законодательства:

- путем размещения платежного документа в личном кабинете зарегистрированного пользователя в Интернете: на сайте www.Укжд.рф, в том числе на сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) dom.gosuslugi.ru в сроки, предусмотренные законодательством РФ;

- собственникам (пользователям), не прошедших регистрацию в личном кабинете, через председателя и/или членов Совета многоквартирного дома, путем доставки платежного документа в запечатанном виде до почтового ящика, расположенного в подъезде МКД;

Собственник (пользователь) вправе лично получить в Управляющей организации платежный документ или на основании заявления Собственника (пользователя) платежный документ может быть направлен по почте заказным письмом с отнесением почтовых расходов на Собственника (пользователя).

В случае изменения действующего законодательства по срокам оплаты за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги, Управляющая организация обязана организовать предоставление Собственнику (пользователю) платежного документа не позднее 05 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата в порядке, предусмотренном п. 2.1.12 настоящего договора.

В случае, оговоренном в п. 4.3. настоящего договора, платежные документы на оплату коммунальных услуг предоставляет соответствующая Ресурсоснабжающая организация.

2.1.13. информировать (уведомлять) Собственников (пользователей) об изменении порядка начислений (расчета) и размера платы за услугу «Содержание и ремонт общего имущества», дополнительных услуг и размера платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ) в

рамках настоящего договора, путем вывешивания объявлений на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, на сайте www.Укжд.рф, в пунктах приема платежей не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься данный платеж;

2.1.14. осуществить перерасчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с Правилами изменения размера платы за 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491;

2.1.15. организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание общего имущества на основании заявок собственников (нанимателей) по телефонам:

диспетчерская службы: 36 20 22

аварийная служба: 27 44 99

2.1.16. осуществлять контроль за работой общедомовых приборов учета (водомеров, электросчетчиков, теплосчетчиков и т.д.) и ежемесячно осуществлять снятие показаний общедомовых приборов учета в период с 20 по 25 числа текущего месяца с последующей передачей показаний в ресурсоснабжающую организацию. В случае если председатель Совета дома (член Совета дома) или иное лицо, уполномоченное Собственниками помещений, изъявит желание участвовать при снятии показаний общедомовых приборов учета, заблаговременно уведомить указанных лиц о дне и времени снятия показаний;

2.1.17. передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы в течение 30 (тридцати) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации;

2.1.18. предоставлять Собственникам (пользователям) информацию (документы) в соответствии с Правилами о предоставлении коммунальных услуг собственникам (пользователям) и постановлениями Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 и от 23.10.2010 № 731;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Управляющая организация имеет право:

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

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

2.2.3. в случае не представления Собственником (пользователем) данных о показаниях индивидуальных приборов

учета, установленных в помещениях, принадлежащих Собственнику (пользователю) до 26 числа текущего месяца, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам (пользователям);

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

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

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

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

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

2.2.7. дополнительно выставить Собственникам (пользователям) к оплате затраты, связанные с выполнением работ и оказанием услуг, не отраженных в таблице № 2 п. 4.1 настоящего договора (в том числе возникшим по объективным причинам) либо стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных неотложных работ, в том числе вызванных аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, и принятых уполномоченным лицом, в части превышения размера резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ, созданного в соответствии с условиями настоящего договора.

При этом объем (перечень) данных работ (услуг) и их стоимость подлежат согласованию с Советом МКД;

2.2.8. устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, либо в случае выхода из строя (истечения срока эксплуатации и т.д.) индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

Указанный акт подписывается Управляющей организацией и Собственником (пользователем), а в случае отказа Собственника (пользователя) от подписания акта – Управляющей организацией, и не менее чем двумя незаинтересованными лицами и председателем Совета дома (если он избран).

В этом акте указываются дата и время его составления, адрес, фамилия, имя, отчество собственника (пользователя) и место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник (пользователь) отказывается подписывать акт или собственник (пользователь) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Управляющая организация обязана передать 1 экземпляр акта собственнику (пользователю).

Указанный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется Управляющей организацией в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции;

2.2.9. на платёжном документе располагать любую информацию для Собственников (пользователей), в том числе рекламного характера и в отношении третьих лиц. В случае поступления денежных средств на счет Управляющей организации от третьих лиц за размещение информации рекламного характера, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации, оставшиеся денежные средства в соответствии с решением Собственников, направляются на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

2.2.10. вводить в эксплуатацию индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета, а также устанавливать на индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета коммунальных услуг индикаторные (антивандальные) пломбы (устройства), фиксирующие использование устройств, искажающих значения измерений, а так же факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

При выявлении факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, в том числе с помощью указанных видов пломб (устройств), Управляющая организация в праве инициировать привлечение к административной ответственности Собственников (пользователей).

2.2.11. не менее одного раза в год производить плановые обходы со снятием контрольных показаний и составлением предписаний на замену приборов учета (гос. поверка, в случае истечения межповерочного интервала, либо при наличии сомнения в правильности работы прибора учета), а также в случае не сохранности (нарушения) пломб составлять и выдавать Собственникам (пользователям) предписание на замену индивидуальных приборов учета и производить расчет за потребленные коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

2.2.12. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению, а также требовать от Собственников (пользователей, нанимателей) устранения самовольного

переустройства и/или самовольной перепланировки жилого/нежилого помещения (внутренних инженерных систем в помещении) и/или мест общего пользования, в том числе путем обращения в суд с соответствующими исками;

2.2.13. в соответствии с Актом приема-передачи, утвержденном на внеочередном общем собрании собственников помещений, выставлять (начислять) собственникам (нанимателям) в платежных документах к оплате работы (услуги), выполненные предыдущей управляющей организацией в период действия договора управления многоквартирным домом, но в полном объеме не оплаченных со стороны собственников (нанимателей);

2.2.14. при необходимости безвозмездно пользоваться общим имуществом многоквартирного дома для достижения целей настоящего договора, в том числе организовывать пункты приема платежей от Собственников (пользователей) за ЖКУ и дополнительные услуги, бытовые помещения для размещения рабочего персонала, складские помещения для размещения необходимых материалов и документации для нужд данного многоквартирного дома и по согласованию с Советом МКД, при соблюдении соответствующих необходимых мер безопасности;

2.2.15. заключить с третьим лицом (РСО, подрядным организациям, УО в управлении которой перешел МКД) договор уступки права требования (договора цессии), по которому передать частично или полностью сумму задолженности Собственников (нанимателей) за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, возникшие в рамках настоящего договора.

2.3. Проведение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.1 Управляющая организация имеет право:

- **инициировать** проведение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по рассмотрению вопросов: об утверждении перечня (объемов) работ (услуг) по содержанию и по текущему/капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; об определении источника финансирования (в том числе резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ); об определении или изменении размера платы за содержание и ремонт жилья, по текущему/капитальному ремонту, размера платежа по созданию резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ), а также о порядке внесения такой платы; о представлении собственникам помещений в многоквартирном доме отчета о выполнении договора управления (ст. 154, 156 ЖК РФ);

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

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

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

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

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

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

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

д) по выбору способа управления многоквартирным домом;

е) принятие решения об утверждении размера платы за содержание и ремонт общедомового имущества МКД, в т.ч. включающую в себя плату за услугу по управлению многоквартирным домом; утверждение платы за дополнительные работы (услуги); утверждение размера платежа по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ) Размер платы за содержание и ремонт общедомового имущества МКД, за дополнительные работы (услуги) и размер платежа по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ) определяются с учетом предложений Управляющей организации и

устанавливаются на срок один год, если иной порядок и сроки не оговорены условиями настоящего договора;

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

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

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

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

- предоставить в Управляющую организацию протокол общего собрания собственников, протокол счетной комиссии - в течение десяти дней со дня принятия решений на общем собрании.

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

2.3.6. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме. Решение общего собрания, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе и для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

2.4. Утверждение годового отчета Управляющей организации.

2.4.1. Управляющая организация ежегодно в течение 1-го квартала текущего года представляет Собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год (далее - годовой отчет), в рамках начисленных и собранных денежных средств.

До конца 1 квартала текущего года, Управляющая организация вправе размещать на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, информацию о месте, где собственники могут ознакомиться с годовым отчетом.

2.4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме в течение 1-го месяца 2-го квартала года, следующего за отчетным, обязаны на общем собрании собственников помещений утвердить либо сформулировать возражения по годовому отчету.

Протокол общего собрания собственников помещений с принятым решением в отношении годового отчета должен быть направлен в Управляющую организацию в течение 10 календарных дней.

2.4.3. Годовой отчет считается утвержденным Собственниками, если в течение 30 дней после его представления Собственникам в Управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные Советом дома, а при его отсутствии на общем собрании собственников помещений.

2.4.4. В случае утверждения на общем собрании собственников помещений возражений по годовому отчету, Управляющая организация и Собственники в течение 5 календарных дней, с момента получения Управляющей организацией протокола общего собрания, обязаны создать Согласительную комиссию по разрешению возражений.

2.4.5. За 5 календарных дней до окончания 2 квартала текущего года, Согласительная комиссия обязана либо утвердить годовой отчет, либо передать неурегулированные возражения для разрешения в судебном порядке.

В случае не передачи в течение первых 10 календарных дней 1 месяца 3 квартала текущего года разногласий сторон на разрешение в суд, годовой отчет считается принятым и утвержденным собственниками.

2.5. Собственники (пользователи) имеют право:

2.5.1. на получение годового отчета о выполнении условий настоящего договора со стороны Управляющей организации;

2.5.2. осуществлять контроль за выполнением работ и оказанием услуг, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора;

2.5.3. принимать участие в приеме выполненных работ (оказанных услуг), в соответствии с разделом 4 настоящего договора и предъявлять претензии по качеству выполненных работ (оказанных услуг, в том числе коммунальных), требовать составление акта, устранение некачественно выполненных работ (оказанных услуг, в том числе коммунальных) и перерасчета, в соответствии с нормами действующего жилищного законодательства;

2.5.4. получать информацию о размере платы за жилищно-коммунальные, дополнительные услуги и размера платежа по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ), в соответствии условиями настоящего договора;

2.5.5. инициировать проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома для принятия решений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников, согласно ст. 44 - 48 ЖК РФ;

2.5.6. требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за ЖКУ и дополнительные услуги по настоящему договору, в связи с несоответствием их перечню, составу и периодичности выполнения либо выполнения работ (предоставление услуг, в том числе коммунальных) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

2.5.7. проводить реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых помещений только с