

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

«01» мая 2019 г.

г. Ульяновск

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-Строительная Компания», в лице директора Матросова Сергея Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственники жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Ульяновск, ул. Гагарина д.4, общей площадью 1145,35 кв.м., в лице председателя Совета многоквартирного дома Глазова Олега Николаевича, действующего на основании протокола №1 от 08.04.2019 года, именуемый (ые) в дальнейшем «Собственник», 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.

Границы эксплуатационной ответственности. Границами эксплуатационной ответственности Управляющей организации по инженерным сетям являются:

а) **внешняя граница** – 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;

б) **внутренняя граница:**

- **горячее, холодное водоснабжение** – до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, а при его отсутствии – до первой отпайки;
- **канализация** – до места соединения тройника в квартире на стояке канализации;
- **отопление** – до места соединения с верхней и нижней пробками на входе теплоносителя в радиаторы центрального отопления;
- **электроснабжение** – место соединения с индивидуальным (квартирным) прибором учета электрической энергии.

Внутриквартирное оборудование – оборудование, находящееся 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 которого 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 - услуги, предоставляемые собственникам, на основании заключенных ими договоров с ресурсоснабжающей организации, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами по подаче собственникам (пользователям) холодного водоснабжения (ХВС), горячего водоснабжения (ГВС), водоотведения, электроснабжения 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, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, включающий придомовую территорию в установленных границах и расположенное 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, при наличии 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).

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 не несущие 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.

Придомовая территория – земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер придомовой территории, на которой 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, утвержденная решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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 ст. 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 исполнения Управляющей организацией, для всех собственников помещений, в том числе и для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

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.

Текущий ремонт – мероприятия, выполняемые 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, осуществляющие деятельность в сфере оказания услуг по управлению многоквартирными домами на основании заключенного с ним договора.

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 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. Целью Договора управления многоквартирным домом является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности и надлежащего управления, содержания и ремонта (текущего и капитального) общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

1.2. Настоящий договор заключен сторонами на основании протокола общего собрания собственников № 1 от «08» апреля 2019г, в соответствии с положениями ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и с иными нормами действующего жилищного законодательства.

1.3. Условия настоящего договора определены собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.4. Управляющая организация по заданию Собственников 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, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.5. Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с требованиями действующего законодательством и указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.6. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Указанный перечень изменяется в случаях:

- если имеется соответствующее решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме;
- при изменении состава общего имущества в многоквартирном доме;
- с учетом иных законных обстоятельств.

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

- а) с подрядными организациями, в целях получения Собственниками качественных жилищных услуг в рамках настоящего договора;
- б) со специализированными организациями (операторами по приему платежей) на оказание услуг по начислению (перерасчету), приему (сбору) платы за содержание и ремонт общего имущества, и перечислению денежных средств на специальный банковский счет Управляющей организации, по приему и передаче в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан;
- г) с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом многоквартирного дома на возмездной основе.

1.8. Собственники жилых помещений самостоятельно заключают договора холодного горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Качественно и в полном объеме осуществлять исполнение своих обязательств по управлению многоквартирным домом, согласно условиям настоящего Договора.

2.1.2. Осуществлять исполнение обязательств в пределах полномочий, предусмотренных настоящим Договором.

2.1.3. Организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах денежных средств, собранных на эти цели по настоящему договору, заключать от своего имени в интересах Собственников договоры с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.4. По письменным обращениям Собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, по вопросу организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, управляющая компания обязана осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания и уведомить о проведении этого общего собрания Собственников в установленном порядке.

2.1.5. Предоставлять Совету многоквартирного дома на рассмотрение предложения по перечню работ и размеру платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе по формированию средств на непредвиденные затраты на ликвидацию аварийных ситуаций в доме.

2.1.6. Принимать выполненные работы и оказанные услуги по договорам.

2.1.7. В отношении договоров подряда по содержанию и текущему ремонту, Акт выполненных работ, подписывают представитель подрядной организации и Собственники помещений, в лице членов Совета многоквартирного дома. При отсутствии в многоквартирном доме Совета многоквартирного, Акт выполненных работ подписывают представитель управляющей организации и представитель подрядной организации.

В случае отказа членов Совета многоквартирного дома от подписания Акта выполненных работ, последние обязаны направить в адрес Управляющей организации Мотивированный отказ от подписания Акта.

В течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента получения такого Акта, Управляющая организация вправе создать комиссию по приемке указанных работ с участием представителей Администрации города.

Начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Собственника за содержание, текущий ремонт и прочие услуги, подготовка платежных документов по оплате услуг - организуются Управляющей организацией через агента (оператора) ООО «РИЦ - Ульяновск».

2.1.8. Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих Актов.

2.1.9. Фиксировать факты причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома.

2.1.10. Производить плановые осмотры конструктивных элементов многоквартирного дома в обязательном порядке с участием представителей Совета многоквартирного дома, а при его отсутствии, к осмотрам могут привлекаться или лица, уполномоченные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме для участия в осмотрах и подписания соответствующих Актов.

2.1.11. Вести учет доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества

многоквартирного дома.

2.1.12. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание, путем заключения договоров с подрядными организациями.

2.1.13. Вести прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников помещений, информировать о решении, принятом по заявленному вопросу в сроки, не позднее 20 (Двадцати) календарных дней с даты обращения.

2.1.14. Организовывать принятие и передачу в органы регистрационного учета документы для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации» (Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 г. № 713).

2.1.15. Информировать Собственника помещений о плановых перерывах предоставления услуг путем вывешивания объявлений на информационных стендах и на официальном сайте ООО «Жилищно - строительная компания» www.жск73.рф

2.1.16. Производить в установленном порядке уменьшение размера платы за услуги в случае нарушения установленного режима и качества предоставления услуг.

2.1.17. Предоставлять по письменному требованию Совета многоквартирного дома, но не чаще 1 раза в квартал, необходимую информацию, отражающую выполнение обязательств Управляющей организации по настоящему Договору, сбор и освоение денежных средств от населения.

2.1.18. При наличии решения общего собрания Собственников помещений о выборе председателя Совета многоквартирного дома из числа собственников помещений признать его, как уполномоченного представителя Собственников многоквартирного дома.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно выбирать организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также заключать договоры с такими организациями от своего имени, но за счет Собственника.

2.2.2. Организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на основании решений общего собрания Собственников в размере собранных средств.

2.2.3. Выполнять дополнительные поручения (Собственников помещений) по содержанию и текущему ремонту по решению общего собрания за дополнительную плату.

2.2.4. Представлять интересы Собственника в органах государственной власти РФ, субъектов РФ и местного самоуправления города Ульяновска, контрольных, надзорных, судебных и иных органах, а также в отношениях с обслуживающими и прочими организациями и лицами по вопросам, связанным с выполнением настоящего Договора.

2.2.5. В случае неполной оплаты, после письменного предупреждения ограничивать или приостанавливать предоставление Собственнику одной или нескольких услуг в порядке, установленном действующем законодательством.

2.2.6. Принимать участие в общем собрании Собственников жилых и нежилых помещений, созываемом по их инициативе, а также созывать по своей инициативе общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений.

2.2.7. Информировать надзорные и контролирурующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых и нежилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

2.2.8. Требовать от Собственника помещений в многоквартирном доме своевременного и в полном объеме внесения платы за услуги.

2.2.9. Принимать меры по взысканию с Собственников задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого и нежилого помещений и предоставленные услуги.

2.2.10. Предоставить рассрочку по оплате задолженности за предоставляемые услуги, путем заключения Соглашения.

2.2.11. Обратиться в суд с иском о взыскании задолженности за предоставляемые услуги, с последующим направлением исполнительного листа для принудительного

исполнения.

2.2.12. В случае возникновения аварийной ситуации Управляющая организация составляет Акт осмотра общего имущества многоквартирного дома с участием председателя Совета дома, либо одного из членов Совета многоквартирного дома, при необходимости - представителя Администрации города и (или) представителей государственных контролирующих органов. В данном случае Управляющая организация вправе самостоятельно использовать средства, предусмотренные по статье «непредвиденные затраты» (при наличии данной статьи расходов в составе размера платы за «Содержание и ремонт жилья») либо собираемые по статье «текущий ремонт» с последующим предоставлением отчета и подтверждающих документов Собственнику о размере средств, затраченных на ликвидацию аварийных ситуаций.

2.2.13. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему договору.

2.2.14. Производить осмотры технического состояния и ремонт инженерного оборудования, являющегося общим имуществом и находящегося в помещениях, принадлежащих Собственнику, с извещением последнего о дате и времени осмотра, а также проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб.

2.2.15. Управляющая организация вправе заключать договоры с платежными агентами по сбору и начислению денежных средств собственникам (нанимателям) за предоставляемые услуги.

2.2.16. Проводить энергоаудит многоквартирных домов и заключать энергосервисные договоры со специализированными организациями по согласованию с Собственниками.

2.2.18. Выступать в качестве истца в судебных инстанциях в защиту прав и законных интересов любого из жителей многоквартирного дома, а также в интересах всех собственников многоквартирного дома.

2.2.19. Заключать договоры на размещение рекламы, аренды общедомового имущества, фасадов зданий с последующим направлением полученных денежных средств на проведение работ по текущему ремонту общедомового имущества за минусом затрат Управляющей организации.

2.3. Управляющая организация не вправе:

2.3.1. Проводить незапланированные работы и услуги по ремонту общего имущества многоквартирного дома без решения общего собрания собственников за исключением проведения следующего вида работ:

- по ликвидации аварийных ситуаций;
- во исполнение предписаний Главной государственной инспекции регионального надзора;
- надзорных органов;
- решений суда;
- по предписанию ресурсоснабжающих организаций по проведению мероприятий по подготовке жилого дома к работе в зимних условиях.

2.4. Собственники обязаны:

2.4.1. В соответствии с положениями ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ создать Совет многоквартирного дома.

В лице Совета многоквартирного дома рассматривать предложения Управляющей организации по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе по формированию средств на непредвиденные затраты на ликвидацию аварийных ситуаций в доме.

2.4.2. Утвердить на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома перечень и стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе объем денежных средств на непредвиденные затраты на ликвидацию аварийных ситуаций в доме.

2.4.3. Нести расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также нести расходы на проведение единовременных и (или) регулярных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников.

- 2.4.4. С целью реализации Постановления Правительства РФ № 290 от «03» апреля 2013 года «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме» рассмотреть и принять многолетнюю производственную программу по проведению текущего ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома и энергосбережению с целью доведения их состояния до нормативного.
- 2.4.5. Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования.
- 2.4.6. Не нарушать пломбы и другие знаки визуального контроля на приборах учета потребления коммунальных ресурсов и осуществлять иные действия, направленные на искажение их показаний или их повреждение.
- 2.4.7. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также оплачивать предоставленные услуги, предусмотренные Договором не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным.
- 2.4.8. Сообщать на основании заключенных между Собственником и энергоснабжающей организации показания индивидуальных приборов учета в срок до 30 (Тридцатого) числа месяца, следующего за расчетным.
- 2.4.9. Предоставлять Управляющей организации сведения о количестве граждан и изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях совместно с Собственником.
- 2.4.10. Собственники жилых помещений самостоятельно заключают договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.
- 2.4.11 В каждой квартире установить индивидуальные приборы учета потребления всех коммунальных ресурсов.
- 2.4.12. Исполнять Постановление правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».
- 2.4.13. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно—градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 2.4.14. В целях исполнения настоящего Договора предоставлять Управляющей организации право на обработку своих персональных данных в соответствии с п. 9 Федерального закона № 152 от 27.07.2008 года «О персональных данных». Уведомлять Управляющую организацию о смене Собственника в случае приобретения права собственности на помещение, изменение доли в общем имуществе Собственника помещений в пятидневный срок с момента регистрации указанной сделки, а также об изменении количества зарегистрированных (проживающих) лиц в занимаемом жилом помещении, о сдаче жилого помещения в наем (поднаем).
- 2.4.15. Предоставлять право Управляющей организации в интересах и от имени Собственника заключать договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора (исключая договоры на предоставление коммунальных ресурсов) с организациями, предприятиями, учреждениями, органами власти РФ и органами местного самоуправления.
- 2.4.16. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без получения разрешения в соответствии с действующим законодательством.
- 2.4.17. Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого и нежилого помещения в нарушение установленного Законом порядка.
- 2.4.18. Обеспечить доступ в принадлежащие Собственнику помещения для организаций, обслуживающих многоквартирный дом с целью осмотра приборов учета потребления коммунальных ресурсов и контроля за сохранностью пломб, а также для выполнения необходимого осмотра и ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по

ликвидации аварий.

2.4.19. Не производить самовольно слив воды из системы отопления.

2.4.20. Собственник обязан информировать Управляющую организацию о возможных способах связи с ним или иными указанными Собственником лицами в целях исполнения Договора, а так же на случай возникновения аварийной ситуации в его отсутствие. В противном случае при возникновении опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу проживающих граждан представители Управляющей организации вправе, для устранения возникшей опасности и проведения ремонтных работ, проникнуть в квартиру либо помещение Собственника без его разрешения, в присутствии представителя правоохранительных органов и не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме, с последующим составлением Акта о проникновении и выполненных ремонтных работах.

2.4.20. Возмещать Управляющей организации ущерб (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужили действия / бездействие Собственника, не позволившее Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов.

2.4.21. Устранять за свой счет повреждения, причиненные общедомовому имуществу, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденного санитарного, технического и иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине этого Собственника (пользователя) либо со стороны других лиц совместно с ними проживающих.

2.5. Собственники имеют право:

2.5.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг по настоящему Договору.

2.5.2. В пределах, установленных законодательством РФ, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору, в т.ч. ежегодно по истечении первого квартала текущего года получать в Управляющей организации письменный отчет об исполнении Договора за предыдущий год.

2.5.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязательств по Договору.

2.5.4. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора. По итогам проведения общих собраний собственников решения таких собраний и предложения по предмету Договора направлять в Управляющую организацию.

2.5.5. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

2.5.6. Осуществлять контроль за выполнением работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома.

2.5.7. Принимать участие в приемке работ при выполнении текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.5.8. Принимать участие в комиссиях по плановому осмотру конструктивных элементов многоквартирного дома.

2.5.9. Принимать участие в снятии показаний общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов.

2.5.10. При отсутствии в жилом помещении индивидуальных (общих) приборов учета требовать от энергоснабжающей организации в соответствии с требованиями действующего законодательства проведения перерасчета платежей за коммунальные услуги за период временного отсутствия потребителей.

2.5.11. Передать Совету дома полномочия по принятию решений по утверждению и внесению изменений в перечень работ по текущем ремонту (Приложение № 3 к Договору управления) общего имущества в многоквартирном доме.

2.6. Собственник не имеет права:

2.6.1. Причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе расположенном внутри жилого / нежилого помещения.

- 2.6.2. Препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.
- 2.6.3. Заключать какие либо договоры (за исключением договоров на предоставление коммунальных ресурсов), касающиеся предмета Договора, с третьими лицами, минуя Управляющую организацию.
- 2.6.4. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома.
- 2.6.5. Проводить в помещении, а также в местах общего пользования переоборудование, демонтаж и реконструкцию внутридомовых инженерных сетей, систем пожарной сигнализации, конструкций и их элементов, влекущих изменение технических данных при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.
- 2.6.6. Самовольно нарушать пломбы на индивидуальных приборах учета и в местах их подключения, демонтировать индивидуальные приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.
- 2.6.7. Сбрасывать химические вещества и другие предметы (материалы, мусор, туалет для животных, тряпки и т.д.) в систему водоотведения (канализацию), препятствующие нормальной ее эксплуатации и влекущие снижение ее работоспособности и (или) засоры.
- 2.6.8. Подключать к инженерным сетям приборы и оборудование, влекущие ухудшение качества услуг или угрозу возникновения аварийных ситуаций.
- 2.6.9. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления.
- 2.6.10. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборам учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

- 3.1. Структура платы за жилое/нежилое помещение и услуги включает в себя плату за содержание и ремонт жилого/ нежилого помещения, в том числе плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, непредвиденные затраты на ликвидацию аварийных ситуаций, взнос за капитальный ремонт.
- 3.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества должна обеспечивать покрытие расходов управляющей организации при производстве работ и оказании услуг, установленных настоящим Договором.
- 3.3. Собранные, но не использованные по назначению, денежные средства на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, не возвращаются Собственникам, а зачисляются на счет дома по статье «текущий ремонт» на следующий год и имеют целевое назначение.
- 3.4. В случае изменения стоимости услуг по договору, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
- 3.5. Непредвиденные затраты на ликвидацию аварийных ситуаций в многоквартирном доме имеют целевое назначение и не могут без согласия собственников быть направлены на иные нужды. Фактическое использование средств на непредвиденные затраты отражается в ежегодном отчете. Остаток средств на непредвиденные затраты, сложившийся за отчетный период, не возвращается, а формирует средства на непредвиденные затраты следующего периода.
- 3.6. Собственники помещений на основании платежных документов, обязаны произвести оплату в территориальных отделениях УФ ООО «РИЦ» или иной организации, указанной «Управляющей организацией», в срок не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным.
- 3.7. При внесении платы за жилищные услуги с нарушением установленных сроков, подлежат начислению пени в соответствии с требованиями действующего законодательства.
- 3.8. Оплата за общедомовые нужды вносится отдельно в составе платы за услуги в порядке расчета, согласно постановлению Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.
- 3.9. Расчет платы за услуги производится с учетом временных жильцов на основании Акта

установления количества граждан, фактически проживающих и (или) пребывающих в жилом помещении пропорционально количеству прожитых дней.

3.10. Расчеты производятся в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.11. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает управляющая организация (присоединенная сеть), Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета услуги за 6 (Шесть) месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполнять дальнейшие расчеты с потребителем в соответствии с действующим законодательством до дня устранения нарушений включительно.

3.13. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, собственники на общем собрании утверждают дополнительный объем работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, стоимость работ (услуг) и оплачивают их стоимость сверх установленного размера платы за ремонт и содержание, в соответствии с принятым собственниками решением. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

3.14. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен текущий или капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на текущий или капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан возместить Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на текущий или капитальный ремонт за прошедший период и стоимостью фактически выполненного текущего или капитального ремонта в части, пропорционально доле Собственника в общем имуществе дома, в течение 30 (Тридцати) дней со дня расторжения договора. Указанные денежные средства перечисляются на расчетный счет Управляющей организации.

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

3.16. Отсутствие подписи Собственника в договоре не является основанием для не внесения платы за оказанные услуги.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

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

4.3. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по не зависящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственника или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и не предоставление услуг, аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, либо вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавших отношения, связанные с исполнением настоящего Договора, а также недостаточностью средств на исполнение обязательных мероприятий, установленных нормативно-правовыми актами.

4.4. Собственник несет ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий (бездействий), нарушающих условия

настоящего Договора.

4.5. Собственник несет полную материальную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границы эксплуатационной ответственности.

4.6. Управляющая организация несет ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

4.7. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника в размере и порядке, определенными законодательством РФ, возникший вследствие неисполнения настоящего Договора, и в случае доказанности ее вины.

4.8. В случае возникновения действия непреодолимой силы, сторона, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне незамедлительно.

4.9. Собственник несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

5. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

5.1. Договор по управлению многоквартирным домом заключается в 2-х экземплярах, на русском языке, идентичных по содержанию, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5.2. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 - Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- Приложение № 2 - Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома;

Размер платы и перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается путем утверждения на общем собрании собственников дома, либо установления его органом местного самоуправления.

6. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий договор заключается на срок с «01» мая 2019 г. по «30» апреля 2024 г.

6.2. Настоящий Договор считается пролонгированным на тот же срок на тех же условиях, если за 30 (Тридцать) календарных дней до даты окончания срока его действия собственники не уведомят Управляющую компанию о заключении договора управления многоквартирным домом на иных условиях или с иной Управляющей организацией, либо об изменении способа управления многоквартирным домом.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

- по соглашению Сторон, в случае если такое решение на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, при условии, если в собрании приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов и за решение о расторжение настоящего договора по соглашению сторон проголосовало более 50% от принявших участие в голосовании собственников;
- собственниками в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае:
 - не исполнения Управляющей организацией условий настоящего Договора;
 - принятия собственниками МКЖД решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления;
 - введения в отношении управляющей организации процедуры банкротства.

6.4. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой Управляющей организации Собственники обязаны компенсировать убытки и расходы Управляющей организации по фактически понесенным затратам.

6.5. В случае реорганизации, Управляющая организация обязана уведомить собственников о проведении процедуры реорганизации в сроки и порядке, установленном действующим законодательством, путем опубликования объявления о начале проведения процедуры

реорганизации в средствах массовой информации.

Проведение общего собрания собственников в отношении вновь созданной организации в процессе реорганизации, не требуется. Вновь созданная организация является правопреемником Управляющей организации.

6.6. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, предварительно уведомив об этом Собственников за 30 (Тридцать) календарных дней до даты предполагаемого расторжения настоящего Договора.

6.7. Условия настоящего Договора признаются утвержденными решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с нормами действующего законодательства. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью.

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>Собственник(-и): Председатель Совета дома №4 по ул. Гагарина г. Ульяновск Паспорт наименование документа, подтверждающего право собственности на помещение: свидетельство на право собственности</p>	<p>Управляющая организация: ООО «Жилищно-Строительная Компания» ОГРН 1187325010729 ИНН 7325160578 КПП 732501001 Юридический адрес: 432048, г. Ульяновск, ул.3 Интернационала, д.6 каб.1 Фактический адрес: 432071, г. Ульяновск, ул. Марата д.3 (1 этаж) e-mail: Zhskulsk@mail.ru</p> <p>Директор ООО «ЖСК» С.Ю.Матросов</p> 
---	---

Приложение №1
к договору управления многоквартирным домом
№ 6/н от 01.05.2019 года

Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с границами эксплуатационной ответственности*

№	Наименование объекта в пределах границ эксплуатационной ответственности
1	2
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:
	межквартирные лестничные площадки
	лестницы
	технический подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование)
2.	Крыша, чердачное помещение.
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
	фундамент
	несущие стены
	плиты перекрытий
	фасадные плиты
	лестничные марши
4.	Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений, в том числе:
	окна помещений общего пользования
	двери помещений общего пользования
	перила
	парапеты
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:
5.1	Система трубопроводов:
	газоснабжения:
	водоснабжения:
	- стояки
	- регулирующая и запорная арматура
	- розлив
	водоотведения:
	- стояки
	- тройник на стояке
	теплоснабжения:
	- стояки
	- регулирующая и запорная арматура
5.2	Система электрических сетей:
	- вводно-распределительные устройства
	- этажные щитки и шкафы
	- осветительные установки помещений общего пользования
	- электрическая проводка (кабель)
	- автоматические запирающие устройства входных дверей подъездов многоквартирного дома (в т.ч. панель вызова, блок питания, электромагнитный замок, доводчик, блок коммутации, кабельная сеть)
5.3	Общедомовые приборы учёта (при их наличии, если собственниками оплачена их стоимость):
	воды (холодной, горячей, водоотведения)
	электрической энергии
	тепловой энергии
5.4	Земельный участок от внешней стены многоквартирного дома до внешних границ, установленных кадастровым планом.
7.	Элементы благоустройства и озеленения, расположенные на земельном участке с ограждающими конструкциями (при наличии)

*состав общего имущества определен в пределах границ аналогичных границам эксплуатационной ответственности:

а) внешней границей эксплуатационной ответственности между управляющей организацией и потребителями устанавливается:

- на инженерных системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения и канализации (водоотведения) многоквартирного дома - до коллективных (общедомовых) приборов учета соответствующего коммунального ресурса, а при их отсутствии до внешней стены многоквартирного дома;

- на земельном участке - в пределах границ, установленных кадастровой картой (планом) на многоквартирные дома.

б) внутренней границей эксплуатационной ответственности между управляющей организацией и потребителями устанавливается:

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения - до первых запирающего устройств.

расположенных на ответвлениях от стояков данных инженерных сетей. При отсутствии запирающего устройства и (или) их снятия без согласия Управляющей организации — до первых сварных или резьбовых соединений на стояке инженерных сетей к ответвлению от данного стояка;

- на системе канализации - первое соединение на ответвлении от тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения - до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, расположенных в поэтажных электрических щитках. В случае отсутствия индивидуального, общего (квартирного) прибора учета и(или) размещения его внутри помещения, принадлежащего Собственнику, то до автоматических выключателей расположенных в поэтажном электрощитовом шкафу, при размещении автоматических выключателей в жилом или нежилом помещении, принадлежащем потребителю - до внешней стены жилого или нежилого помещения, не являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация:
Матросов С.Ю.



Перечень работ (услуг) и размер платы за содержание, необходимый для поддержания состава имущества МКД в управлении в удовлетворительном состоянии

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ (услуг)
1	Уборка территории домовладения	
1.1.	Летняя уборка	2 раза в месяц
1.1.1.	Уборка отмосток	6 раз в неделю
1.1.2.	Подметание территории	3 раза в неделю
1.1.3.	Уборка газонов	1 раз в год
1.1.4.	Стрижка газонов	1 раз в год
1.1.5.	Подрезка деревьев и кустов, окопка	По необходимости
1.1.6.	Погрузка мусора на автотранспорт вручную	6 раз в неделю
1.1.7.	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	6 раз в неделю
1.1.8.	Очистка урн от мусора	2 раза в год
1.1.9.	Протирка указателей	По необходимости
1.1.10.	Очистка и мелкий ремонт детских и спортивных площадок (при их наличии), элементов благоустройства и завоз песка в песочницы 1 раз в год	
1.2.	Зимняя уборка	По необходимости
1.2.1.	Подметание свежеснеженного снега	По необходимости
1.2.2.	Посыпка наледи песком или смесью	По необходимости
1.2.3.	Механизированная уборка машинами	По необходимости
1.2.4.	Очистка территории от наледи	3 раза в неделю
1.2.5.	Очистка урн от мусора	По необходимости
1.2.6.	Сбор случайного мусора	-----
2	Содержание мусоропроводов и мусорокамер	-----
2.1.	Профилактический осмотр мусоропровода	-----
2.2.	Удаление мусора из мусорокамер	-----
2.3.	Уборка загрузочных клапанов и мусоросборников	-----
2.4.	Устранение засоров	-----
2.5.	Подметание пола мусороприемных камер	-----
2.6.	Дезинфекция элементов ствола мусоропровода и мусорокамер	1 раз в месяц
3	Содержание систем центрального отопления, водоснабжения и водоотведения	
3.1.	Промывка и опрессовка систем теплоснабжения	1 раз в год
3.2.	Осмотр разводящих трубопроводов	2 раза в год
3.3.	Ревизия запорной арматуры, спускников, воздушных кранов	2 раза в год
3.4.	Осмотр контрольно-измерительных приборов	1 раз в месяц
3.5.	Регулировка системы отопления, ликвидация воздушных пробок	В отопительный период
3.6.	Замена и подмотка муфт, контрогаек	По необходимости
3.7.	Текущий осмотр трубопроводов и арматуры систем отопления, водоснабжения и водоотведения в чердачных и подвальных помещениях (проверка исправности запорной арматуры, проверка состояния креплений канализационных труб, целостности раструбов)	1 раз в неделю
3.8.	Набивка сальников на стояках внутренних водотоков	По необходимости
3.9.	Устранение утечек в системе водоснабжения	По заявкам
3.10.	Подчеканка раструбов канализационных труб	По необходимости
3.11.	Устранение протечек, засоров в канализации общего пользования	По заявкам
4	Содержание системы электроснабжения	Согласно ПТЭЭП
4.1.	Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции и осветительной сети до 1000в, заземляющего устройства)	

4.2.	Обслуживание эл.оборудования и внутридомовых эл.сетей	По графику ППР
4.3.	Обслуживание этажных эл.щитков и сетей МОП (с заменой перегоревших ламп по необходимости)	По графику ППР
4.4.	Обслуживание электроплит	-----
5	Строительные мероприятия	
5.1.	Удаление с крыши снега и мусора	По необходимости (по заявкам)
5.2.	Очистка от мусора чердачного (при наличии) и подвального помещений	1 раз в год
5.3.	Мелкий ремонт оконных и дверных заполнений (с заменой разбитых стекол до 1 м2)	По необходимости (по заявкам)
5.4.	Установка и снятие пружин на входных дверях	2 раза в год
5.5.	Технический осмотр конструктивных элементов дома	2 раза в год
5.6.	Обслуживание вентиляционных каналов	По заявкам
6	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	2 раза в год и по заявкам
7	Аварийно-диспетчерское обслуживание	По заявкам
8	Обслуживание лифтового хозяйства	-----
9	Диагностика и техническое освидетельствование лифтов	
9.1.	Техническое диагностирование лифтов	-----
9.2.	Техническое освидетельствование лифтов	-----
10	Обслуживание общедомовых узлов учёта	Постоянно
11	Услуги ООО УФ «РИЦ»	
11.1.	Услуги по начислению и приему платы за жилищно-коммунальные услуги	Постоянно
11.2.	Услуги по подготовке и оформлению документов по регистрации и учету граждан	Постоянно
12	Управление многоквартирным домом	Постоянно