

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ульяновск

« 01 » 06 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Солидарность», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора **Борисова В.В.**, действующего на основании Устава и лицензии № 073-000191 от 24.08.2017г., с одной стороны, и председатель Совета многоквартирного дома (далее МКД)

Мурашов Денис Иванович  
от имени Собственников помещений в многоквартирном доме № 71 по улице **Московское шоссе**, г. Ульяновск, общей площадью 5850,28 кв.м., на основании решения внеочередного общего собрания собственников МКД № 71 по улице **Московское шоссе**, г. Ульяновск (Протокол № б/н от 21 . 05 .2018г.), именуемый в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Настоящий договор заключен сторонами на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений № б/н от 21 . 05 .2018г в многоквартирном доме № 71 по адресу: **улица Московское шоссе, город Ульяновск.**

Местом исполнения настоящего договора является: место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в настоящем пункте.

1.2. Управляющая организация по заданию, от имени и за счет Собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме, в течение срока действия настоящего договора 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 и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, осуществлять деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.3. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома отражены в разделе 5 настоящего Договора. 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 (нанимателей) помещений в договорные отношения:

а) с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов с целью обеспечения предоставления собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, коммунальных услуг (ХВС, ГВС, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение) надлежащего качества и при наличии соответствующего оборудования.

Настоящий пункт договора, равно как и иные пункты договора, касающиеся предоставления коммунальных услуг Управляющей организацией, утрачивают силу, в случае если нормами действующего жилищного законодательства будет предусмотрен прямой договор на поставку соответствующего коммунального ресурса, заключаемый между Собственниками и иным лицом, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, и соответствующей Ресурсоснабжающей организацией. Договор на поставку соответствующего коммунального



оборудования (сети, системы);

б) оказания услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом;

в) выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организацией и только при наличии решений собственников, принятых на общем собрании собственников:

- о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме,
- об определении источника финансирования,
- об утверждении размера платы,
- об утверждении перечня и объема работ по текущему ремонту, в том числе сметы расходов;
- об определении сроков выполнения работ по текущему ремонту.

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

Собственникам (пользователям) нежилых помещений непосредственно заключать: договоры на поставку коммунальных ресурсов (услуг) с соответствующей ресурсоснабжающей организацией; договор по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Собственникам (пользователям) жилых помещений заключать договоры на поставку коммунальных ресурсов, в том числе договор по обращению с твердыми коммунальными отходами, с соответствующей ресурсоснабжающей организацией (региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами) в соответствии с нормами действующего законодательства.

д) 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:

- 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;
- созывать общее собрание собственников для утверждения нового перечня работ (услуг) отличного от перечня, отраженного в разделе 6 настоящего договора. Под изменением Перечня работ (услуг) в период действия Договора понимается изменение состава общего имущества, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ (услуг), включенных в Перечень работ (услуг), отраженный в разделе 6 настоящего договор;
- 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;

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

- заключать договоры 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 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.

В случаях аварийных ситуаций в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, информировать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг.

Соответствующая информация размещается в местах, определенных для размещения объявлений: доска для объявлений либо информационный стенд в подъезде, на дверях входных групп, в сроки, оговоренные действующим законодательством РФ.

2.1.5 организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание общего имущества на основании заявок собственников (пользователей) по телефонам:

**Аварийно-диспетчерская служба: 70-32-58; 27-44-99; +79272(701080);**

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. в течение трех рабочих дней 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) с указанием причин;

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

- технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, в т.ч. инженерно-технического оборудования, расположенного в жилых и нежилых помещениях для последующего выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий;

- технического состояния и работы индивидуальных приборов учета и сохранности на них пломб, в том числе антимагнитных, установленных в помещениях и вне помещений;

- достоверности предоставленных Собственником (пользователем) сведений о показаниях индивидуальных приборов учета.

В случае непредставления Собственником (пользователем) доступа в помещение в согласованные дату и время, Управляющая организация составляет акт об отказе в доступе в помещение в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

В случае непредставления Собственником (пользователем) сведений о показаниях индивидуальных приборов учета за месяц в срок до 26 числа текущего месяца Управляющая организация применяет информацию и производит расчет размера платы за соответствующие коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

2.1.9. путем размещения информации на сайте **solid73.ru**, **реформа ЖКХ**, информировать Собственников (пользователей) о выполненных работах по обслуживанию многоквартирного жилого дома, с оформлением Актов выполненных работ, в соответствии с разделом 6 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);

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

2.1.12. организовать предоставление Собственнику (пользователю) не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, платежного документа для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги путем размещения платежного документа в личном кабинете зарегистрированного пользователя в Интернете: на сайте **solid73.ru**, в том числе путем размещения информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг на сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (**ГИС ЖКХ**) **dom.gosuslugi.ru** в сроки, предусмотренные законодательством РФ и условиями настоящего договора.

Собственник (пользователь) вправе лично получить в Управляющей организации платежный документ или на основании заявления Собственника (пользователя) платежный документ может быть доставлен курьерской службой в почтовый ящик Собственника (пользователя).

При наличии прямых договоров ресурсоснабжения (по обращению с твердыми коммунальными отходами), заключенных между собственниками помещений и с соответствующей ресурсоснабжающей организацией (региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), платежные документы для оплаты коммунальных услуг предоставляет соответствующая ресурсоснабжающая организация (региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами) и оплата, при наличии прямых договоров, осуществляется непосредственно ресурсоснабжающей организации (региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами);

2.1.13. 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;

2.1.14. хранить проектную, техническую и исполнительскую документацию на МКД, переданную, по месту нахождения Управляющей организации. По письменному заявлению Собственника в течение десяти рабочих дней предоставить Собственнику на ознакомление и для копирования необходимую проектную, техническую и исполнительскую документацию на МКД в офисе Управляющей организации.

## **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. предъявлять требования к Собственнику (пользователю) по своевременному внесению платы за коммунальные услуги, и работы по управлению многоквартирным домом, по содержанию общего имущества, по текущему ремонту (при наличии протокола общего собрания собственников об утверждении текущего ремонта), дополнительные услуги и платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ), утвержденного на общем собрании собственников помещений, а в случае их неоплаты (неполной оплаты):

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

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

2.2.4. ограничивать или приостанавливать в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, предоставление Собственнику (пользователю) коммунальной услуги при наличии задолженности у Собственника (пользователя) по оплате 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. Расходы по ограничению и возобновлению предоставления коммунальной услуги производится за счет Собственника (пользователя);

2.2.5. 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 (пользователей) за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги, возникшие в рамках настоящего договора.

2.2.6. дополнительно выставить Собственникам (пользователям) к оплате выполненные работы (оказанные услуги), не отраженные в таблице № 3 п. 6.1 настоящего договора (в том числе возникшим по объективным причинам) либо непредвиденные неотложные работы, в том числе вызванные аварийными ситуациями, кражей (хищением), актом вандализма, пожаром, произошедшими не по вине Управляющей организации, принятых и утвержденных Советом многоквартирного дома, в части превышения размера резерва на

выполнение непредвиденных неотложных работ, созданного в соответствии с условиями настоящего договора соразмерно доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество. Указанная плата не включается в плату за содержание жилого помещения, и определяется в месяце, следующем за месяцем выполнения Управляющей организацией и принятия таких работ (услуг) Собственником и указывается отдельной строкой «Плата за непредвиденные работы, не учтенные Договором», в платежном документе, составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата.

**Объем (перечень) данных видов работ (услуг) и их стоимость подлежат согласованию с Советом МКД;**

2.2.7. 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 составлять акт об установлении количества таких граждан в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.8. на платёжном документе располагать информацию для Собственников (пользователей), с правом размещения информации коммерческого характера;

2.2.9. вводить в эксплуатацию индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета, а также устанавливать на индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета коммунальных услуг индикаторные (антивандалные, антимагнитные, электронные) 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 совершает действия предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.10. 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;

2.2.11. 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, пользователей) 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;

2.3. В течение срока действия настоящего договора Управляющая организация вправе:

- по своей инициативе созывать и проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме по рассмотрению вопросов, отнесенных ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников;

- принимать участие в годовом и во внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в формах, отраженных в ст. 44.1 ЖК РФ.

Информация (уведомление, объявление) о созыве общего собрания собственников помещений (о принятых на общем собрании решениях и итогах голосования) размещается на информационных стендах (досках объявлений), расположенных в подъездах

многоквартирного дома, либо на дверях входных групп либо на фасаде дома и является надлежащим уведомлением собственников о созыве и проведении общего собрания (о принятых на общем собрании решениях и итогах голосования).

2.4. Управляющая организация ежегодно в течение 1-го квартала текущего года формирует отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год (далее годовой отчет), в рамках начисленных денежных средств и выполненных работ, и в первых числах первого месяца второго квартала размещает годовой отчет на сайтах: **solid73.ru**, **реформа ЖКХ**.

#### **2.5. Собственники (пользователи) имеют право:**

2.5.1. на получение годового отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год;

2.5.2. через уполномоченное лицо, избранное на общем собрании собственников помещений, либо через Совет многоквартирного дома осуществлять контроль за выполнением работ и оказанием услуг, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора;

2.5.3. через уполномоченное лицо, избранное на общем собрании собственников помещений, либо через Совет многоквартирного дома 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 устранения некачественно выполненных работ (оказанных услуг, в том числе коммунальных);

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. проводить реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых помещений только с соблюдением требований действующего законодательства.

В случае осуществления самовольной замены обогревающих элементов и отключающих устройств и т.д. при отсутствии письменного согласования с Управляющей организацией и решения общего собрания собственников, Собственники (пользователи) несут полную материальную и иную ответственность за вред причиненный здоровью (жизни) граждан, а так же имуществу как непосредственно своему, так и третьим лицам;

2.5.6. при наличии задолженности у Собственника (пользователя) по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги обратиться в Управляющую организацию с заявлением о предоставлении ему отсрочки или рассрочки по оплате задолженности за жилое помещение и коммунальных услуг, с последующем заключением соответствующего соглашения, в установленном законом порядке;

2.5.7. иные права, оговоренные нормами действующего законодательства.

#### **2.6. Собственники (пользователи) обязаны:**

2.6.1. ежемесячно не позднее 25 числа месяца следующего за расчетным месяцем, полностью вносить плату за ЖКУ, дополнительные услуги и платежи для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ), в том числе установленные по решению общего собрания собственников помещений, в размере и порядке, определённых условиями настоящего Договора, через пункты приема платежей в адрес Управляющей организации;

2.6.2. при не использовании помещения (-й) в многоквартирном доме или при отсутствии в городе более **2-х суток**, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника (пользователя) в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении,. При непредставлении такой информации и в случае не предоставления или не своевременного



предоставления доступа в жилое/нежилое помещение, Собственник (пользователь) обязан возместить причиненный ущерб гражданам (юридическим лицам) и их имуществу по соглашению сторон или в судебном порядке;

2.6.3. в течение 10-ти календарных дней **уведомить** Управляющую организацию (специализированную организацию) о смене Собственника (пользователя), сообщить об изменении степени благоустройства помещения. При смене Собственника (пользователя) лицевой счет на жилое помещение подлежит переоформлению в течение месяца;

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

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

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

В случае бездействия либо не предоставления или не своевременного предоставления доступа в жилое/нежилое помещение, Собственник (пользователь) несет полную материальную ответственность за причинный материальный ущерб как своему имуществу, так и имуществу третьих лиц по соглашению сторон или в судебном порядке;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, в специально отведенные для этого места;
- содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах;

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

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

2.6.7. обеспечить предоставление доступа в принадлежащее ему жилое/нежилое помещение представителям Управляющей организации:

- незамедлительно для устранения причин аварии;
- в согласованное сторонами время для проведения осмотров технического и санитарного состояния общего имущества; осмотра технического состояния ИПУ; сохранности пломб (в том числе антивандальных (антимагнитных, электронных)); правильности предоставления показаний по ИПУ; проведения замеров температуры; проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния внутриквартирного инженерного оборудования; обогревательных элементов и иного оборудования;

2.6.8. при отсутствии квартирных (индивидуальных) приборов учета в течение 3-х рабочих дней, с момента вселения в жилое помещения, а так же в случае последующего вселения

иных лиц, совершить действия по письменному уведомлению об этом Управляющую организацию;

2.6.9 принимать на общем собрании собственников помещений решений:

- об установлении размера платы за содержание жилого помещения и на дополнительные услуги с учетом предложений Управляющей организацией;

- о необходимости: проведения работ (оказания услуг) по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организацией и на основании результатов осмотров технического состояния общего имущества: по перечню и объему таких работ (услуг), их стоимости, сроках начала (окончания) их выполнения, о ежемесячном размере платежа или ином источнике финансирования Собственниками (пользователями) таких работ (услуг);

- о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества многоквартирного дома и об источнике финансирования (размере платы) данных работ (услуг);

2.6.10. компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и действия Собственников (пользователей), не позволившие Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов по соглашению сторон или в судебном порядке;

2.6.11 при наличии индивидуальных приборов учета, ежемесячно в период до 25 числа текущего месяца снимать показания и предоставлять данные показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в Управляющую организацию или в специализированную организацию, оговоренную в подпункте г) пункта 1.4 настоящего договора. В случае, снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов или предоставление их в Управляющую организацию (в специализированную организацию) в иные сроки (после 25 числа), данные показания считаются не поданными, и объем потребленной коммунальной услуги рассчитывается исходя из среднемесячного объема (норматива) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и перерасчету в последующем не подлежат;

2.6.12. при выборе иного способа управления или иной Управляющей организации на общем собрании собственников помещений утвердить Акт приема-передачи, в котором, в том числе отражаются в денежном выражении обязательства собственников (пользователей) по оплате выполненных работ (оказанных услуг) со стороны Управляющей организации в период действия настоящего договора.

2.6.13. 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;

2.6.14. соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими бытовыми приборами, а также выполнять требования по соблюдению пожарной безопасности в жилых помещениях и местах общего пользования;

2.6.15. неиспользование собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

2.6.16. нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и условиями настоящего договора.

## 2.7. Собственникам (пользователям) запрещается:

2.7.1. причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе расположенном внутри жилого/нежилого помещения;

2.7.2. препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;

2.7.3 заключать какие-либо договоры, касающиеся предмета договора с третьими лицами, минуя Управляющую организацию.

2.7.4 использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, указанные в проектно-технической документации на МКД либо рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем МКД;

2.7.5 проводить в помещении, а также в местах общего пользования переоборудование (переустройство, перепланировку), демонтаж и реконструкцию внутридомовых инженерных сетей (в т.ч. переустановку или установку дополнительного санитарного, технического, инженерного и иного оборудования, нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг), конструкций и их элементов, влекущих изменение технических данных при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, переоборудование балконов и лоджий, а также установку рекламных конструкций на фасаде (внешней стене) многоквартирного дома, без получения соответствующего технического условия в Управляющей организации, а также без соответствующего разрешения (согласования) в установленном законодательством порядке;

2.7.6 самовольно нарушать пломбы на индивидуальных приборах учета и в местах их подключения (крепления), самостоятельно устанавливать (демонтировать) индивидуальные приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

2.7.7 сбрасывать химические вещества и другие предметы (материалы, мусор, наполнители для туалета животных, тряпки и т.д.) в систему водоотведения (канализацию), препятствующие нормальной её эксплуатации и влекущие снижение её работоспособности и (или) засоры.

2.7.8 несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы, влекущие ухудшение качества коммунальных услуг или угрозу возникновения аварийных ситуаций;

2.7.9. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха не ниже 20-22 градусов Цельсия;

2.7.10. использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

2.7.11. производить слив теплоносителя из системы отопления на бытовые или иные нужды без разрешения управляющей организации;

2.7.12. загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре; загромождать пожарные (аварийные) выходы; загромождать лестничные площадки (клетки) бытовыми вещами (строительным мусором); устанавливать дополнительные перегородки и двери на лестничной площадке;

2.7.13. использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.8. Управляющей организации запрещается привлекать какие-либо денежные средства под залог общедомового имущества МКД.

2.9. Представителями Управляющей организации, уполномоченными на взаимодействие с Собственниками (пользователя), выступают лица, имеющие служебные удостоверения (доверенности) выданные Управляющей организацией:

- руководители и мастера подрядных организаций;

- руководители структурных подразделений Управляющей организации.

2.10. Собственники помещений на общем собрании обязаны избрать из числа собственников Совет многоквартирного дома. Полномочия членов Совета МКД и председателя Совета МКД оговорены в ст. 44 и ст.161.1 ЖК РФ.

Председатель Совета многоквартирного дома, а в случае его временного отсутствия один из членов Совета многоквартирного дома, выступает уполномоченным лицом собственниками для взаимодействия с Управляющей организацией.

В случае расторжения настоящего договора члены Совета МКД, совместно с Управляющей организацией осуществляют инвентаризацию расчетов и определяют порядок их погашения в соответствии с условиями настоящего договора и подписывают Акт приема-передачи.

2.11. Собственники в рамках настоящего договора уполномочивают Управляющую организацию осуществлять защиту прав и интересов собственников общедомового имущества МКД, в том числе путем подачи иска с требованиями об обязанности произвести демонтаж, приведение общедомового имущества (внутридомовых систем (сетей), конструкций) в первоначальное положение, доступа к общему имуществу МКД.

2.12. Собственники в рамках настоящего договора уполномочивают Управляющую организацию осуществлять защиту прав и интересов собственников общедомового имущества МКД, в том числе путем подачи иска с требованиями об обязанности произвести демонтаж, приведение общедомового имущества (внутридомовых систем (сетей), конструкций) в первоначальное положение, доступа к общему имуществу МКД.

### **3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОР**

3.1. Цена договора (€) определяется исходя из стоимости выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора как произведение суммы платежей за жилищные услуги (R); расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества (H) и коммунальной услуги (отопление - O) умноженных на площадь (S) МКД и коммунальные услуги (ГВС, ХВС, природный газ, электроэнергия) (K), и платежей за дополнительные услуги: В (исчисляемые с 1 кв. метра) и В1 (исчисляемые с квартиры), умноженные на 12 месяцев и на период действия договора (D).

$$€ = ((R+H+O+V)*S)+V1+K) *12 \text{ месяцев} * D.$$

В цену договора (€) не включаются целевые денежные средства, получаемые Управляющей организацией от собственников (потребителей) и предназначенные для проведения текущего ремонта, для создания резервов на ремонт общего имущества (или для создания резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ).

Из состава платы за жилое помещение исключается плата по услуге «сбор и вывоз твердых коммунальных отходов» с даты и в порядке, определяемых нормами жилищного законодательства, в связи с возникновением у Собственника (нанимателя) обязанности по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В размер платы за содержание жилого помещения включаются расходы на оплату отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, с даты и в

порядке, определяемых нормами жилищного законодательства и принятия общим собранием собственников решения об утверждении нового размера платы за содержание жилого помещения не требуется.

3.2. Размер платы за содержание жилого помещения, включающий в себя плату за услуги (работы) по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, за отведение сточных вод, потребляемых при содержании общего имущества; размер платы за дополнительные услуги (работы) и размер платы по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ) определяются на общем собрании собственников помещений МКД с учетом предложений «Управляющей организации», должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству работ (услуг) и устанавливаются на срок не менее одного года, если иное не оговорено условиями настоящего договора.

Управляющая организация обязана обратиться в орган местного самоуправления для утверждения размера платы за жилое/нежилое помещение, в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ, в случае:

- если на общем собрании собственников помещений МКД не был утвержден размер платы за жилое/нежилое помещение с учетом предложений Управляющей организации и утвержденного перечня, объема услуг и работ;
- если размер платы за жилое/нежилое помещение был утвержден без учета предложений Управляющей организации и утвержденного перечня, объема услуг и работ, в этом случае считается, что размер платы за жилое/нежилое помещение собственниками помещений не утверждён;
- если общее собрание собственников помещений не состоялось в связи с отсутствием кворума для принятий решений.

3.3. Размер платы за жилое помещение устанавливается на период с даты начала управления МКД по 01.06.2021 г. и включает в себя:

Таблица № 1

На период с 01.06.2018 г. по 31.05.2021 г. за:

№	Наименование услуги	Размер платы с 1 кв.м. с 01.06.2018 г. по 31.05.2019	Размер платы с 1 кв.м. с 01.06.2019 г. по 31.05.2020	Размер платы с 1 кв.м. с 01.06.2020 г. по 31.05.2021
1	Аварийно-диспетчерское обслуживание	1,2	1,26	1,32
2	Благоустройство придомовой территории	0,2	0,21	0,22
3	Дератизация, дезинсекция МОП	0,16	0,17	0,18
4	Механизаированная уборка придомовой территории	0,7	0,74	0,78
5	Непредвиденные работы	0,07	0,07	0,08
<b>6</b>	<b>Обслуживание газового оборудования</b>	<b>0,55</b>	<b>0,58</b>	<b>0,61</b>
	Обслуживание газового оборудованиятех.	0,18	0,19	0,2

	Диагност-е внутридомов.газопровода	0,37	0,39	0,41
7	Обслуживание дымовентиляционных каналов	0,24	0,25	0,26
8	Проведение эхлектроизмерений	0,08	0,09	0,1
9	Расчеты ЖКУ и учет потребителей	1,4	1,47	1,54
10	Сбор и вывоз ТБО и КГМ	2,73	2,87	3,01
11	Содержание конструктивных элементов МКД	1,45	1,52	1,59
12	Содержание системы водоснабжения, водоотведения	2,15	2,26	2,37
13	Содержание системы ЦО	3,43	3,60	3,78
14	Содержание системы электроснабжения	0,65	0,68	0,72
<b>15</b>	<b>Обслуживание общедомовых приборов учета</b>	<b>0,8</b>	<b>0,84</b>	<b>0,89</b>
	Обслуживание общедомовых приборов учета	0,35	0,37	0,39
	Диагностирование ОПУ	0,45	0,47	0,50
16	Уборка придомовой территории	2	2,1	2,21
17	Управление многоквартирным домом	0,6	0,63	0,66
<b>Итого по всем услугам:</b>		<b>18,41</b>	<b>19,34</b>	<b>20,30</b>
	Дополнительные услуги	Размер платы с 1 кв.м. с 01.06.2018 г.		
1	Текущий ремонт	3,5		
2	Антимагнитные пломбы- индикаторы	0,17	Голосовали до 31.12.2018	

- услугу «Домофон» (оборудование домофонной (тедофонной) связи (переговорно-отпиряющего устройства)) (при наличии) собственник (наниматель) оплачивает самостоятельно Подрядчику по заключенному с ним договору.

Указанные размеры платы установлены собственниками помещений в отношении выполнения работ (оказания услуг) перечисленных в таблице № 3, отраженной в п. 6.1 настоящего договора и подлежат начислению с момента ввода в эксплуатацию указанного оборудования.

3.4. При наличии установленного оборудования, Собственники (пользователи) поручают Управляющей организации заключить с подрядной организацией договор по обслуживанию (содержанию) соответствующего оборудования (оборудование провайдеров, рекламные конструкции и т.д.).

3.5. Полученные денежные средства от Собственников (пользователей) учитываются Управляющей организацией на лицевом счете МКД и имеют целевое назначение.

3.6. Расчетный период для оплаты за содержание жилого помещения, коммунальных и

дополнительных услуг, за капитальный ремонт общего имущества устанавливается равным календарному месяцу.

3.7. Собственники (пользователи) самостоятельно выбирают платежного агента (оператора по приему платежей) для оплаты ЖКУ и дополнительных услуг, уплачивают комиссию за прием платежей за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги платежному агенту (оператору по приему платежей).

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

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

3.8. Расчет платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение,) при наличии лиц, не зарегистрированных в данном помещении, и при отсутствии индивидуальных приборов учета, производится на основании акта установления количества граждан, фактически проживающих и/или пребывающих в жилом помещении

пропорционально количеству прожитых дней и норматив, установленных Правительством Российской Федерации.

Если в помещении отсутствуют зарегистрированные либо проживающие лица, расчет объема коммунальной услуги осуществляется исходя из количества собственников.

3.9. Показания вновь установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета принимаются к расчету за коммунальные услуги за месяц, в котором установлен и введен в эксплуатацию ИПУ, расчет осуществляется по нормативам потребления, установленным законодательством РФ.

Если показания индивидуальных приборов учета представлены собственниками помещений и нанимателями за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные ресурсы, начисление платы (доначисление) для таких лиц производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были предоставлены показания приборов учета.

3.10. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение, дополнительные и коммунальные услуги, Собственники (пользователи) уплачивают пени Управляющей организации в порядке ст. 155 ЖК РФ (лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере **одной трехсотой ставки рефинансирования** Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с **тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической** оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. **Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени** уплачиваются в **размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования** Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается).

3.11. Сбор и вывоз строительного мусора; предметов, содержащих яды и опасные вещества, производится собственными силами Собственников (пользователей) или за отдельную плату, на условиях отдельного соглашения (договора).

3.12. Отсутствие подписи Собственника в настоящем договоре либо уклонение Собственника от подписания настоящего договора управления МКД, равно как и не использование помещений, не является основанием для невнесения платы за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги со стороны Собственника (пользователя) по настоящему Договору.

3.13. При оплате Собственником (пользователем) жилищно-коммунальных и дополнительных услуг за один расчётный период не в полном объёме — платёж распределяется пропорционально на все виды жилищных и коммунальных услуг.

3.14. Управляющая организация вправе разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, помещениях подрядных организаций и на информационных стендах пунктов приема платежей, на сайте: [www.solid73.ru](http://www.solid73.ru) информацию о размере платы (тарифов) за коммунальные, жилищные и иные услуги в рамках настоящего договора, об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг (ресурсов), а также о месте и времени, где Собственники (пользователи) могут ознакомиться с данной информацией, не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи;

3.15. В целях обеспечения финансирования выполнения отдельных видов работ в рамках настоящего договора могут быть созданы следующие резервы на ремонт:

3.15.1. резервы на текущий ремонт (например, текущий ремонт подъездов, установка пластиковых окон, текущий ремонт межпанельных швов и т.д.);

3.15.2. резерв на непредвиденные неотложные работы.

3.16. В случае утверждения на общем собрании собственников размера платы по созданию одного из резервов на ремонт, предусмотренных п. 3.15 настоящего договора, пропорционально доле собственника помещения на 1 квадратный метр общей площади жилого и нежилого помещения за 1 календарный месяц и периода (количества месяцев) оплаты, то размер платы за содержание и ремонт жилья соразмерно увеличивается на утвержденный общим собранием размер платы по созданию резерва одного из резервов на ремонт.

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

Под непредвиденными неотложными работами понимаются работы, невыполнение которых может повлечь угрозу жизни, здоровью и благополучию жителей МКД, устранение актов вандализма, кражи в отношении общего имущества МКД, устранение последствий стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций. Для выполнения данных работ не требуется принятия решения Собственниками на общем собрании.

3.18. Размер резерва на текущий ремонт определяется из расчета стоимости конкретного вида ремонтных работ, на финансирование которых создается резерв, и период на который создается данный резерв утверждаются на общем собрании собственников.

Средства такого резерва расходуются Управляющей организацией строго по целевому назначению – на оплату выполнения ремонтных работ, для финансирования которых создавался резерв на ремонт.

3.19. Если в течение первого и каждого следующего года действия настоящего договора отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ или работ по текущему ремонту, или сумма резерва на непредвиденные неотложные работы либо на



текущий ремонт использована не полностью, сумма оставшегося резерва учитывается в сумме создаваемого резерва на каждый следующий год действия настоящего договора.

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

3.20. Неизрасходованные средства резервов на ремонт подлежат перечислению вновь избранной управляющей организации, с которой собственники заключили договор управления либо договор на оказание услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.21. Доходы, полученные от сдачи общедомового имущества в аренду (пользование) третьим лицам, подлежат зачислению на расчетный счет Управляющей организации (**лицевой счет дома**) и не являются доходом и не принадлежат на праве собственности Управляющей организации, не подлежат распределению между собственниками помещений и направляются на текущий ремонт общедомового имущества (создания резерва на ремонт).

3.22. На момент расторжения настоящего договора стороны обязаны провести сверку взаимных денежных обязательств и определить порядок погашения задолженности.

Инвентаризация расчетов и определение порядка их погашения производиться сторонами:

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

- за 1 месяц до истечения срока действия настоящего договора;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вознаграждение председателю Совета МКД и/ или членам Совета МКД не является

операцией Управляющей организации по реализации работ (услуг) в рамках настоящего договора и носят целевое назначение.

Вознаграждение председателю Совета МКД и/ или членам Совета МКД начисляется собственникам (пользователям, пользователям) исходя из установленного на общем собрании размера платы, включается в платежный документ отдельной строкой в разделе дополнительные услуги. Сумма вознаграждения подлежит выплате председателю Совета МКД и/ или членам Совета МКД в рамках собранных (полученных) денежных средств за вычетом вознаграждения специализированной организации в размере 3,3 % и НДФЛ из средств собственников, получаемых Управляющей организацией по отдельной строке платежного документа, не позднее 30 числа месяца, следующего за расчетным.

#### **4. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ХОЛОДНОЙ ВОДЫ, ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ, ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ, ЗА ОТВЕДЕНИЕ СТОЧНЫХ ВОД, ПОТРЕБЛЯЕМЫХ ПРИ СОДЕРЖАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.**

4.1. В соответствии со ст. 153-156 ЖК РФ Управляющая организация приобретает коммунальные ресурсы: холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме по тарифам, установленным для населения.

4.2. Управляющая организация до 01 числа, включает в размер платы за содержание жилого помещения коммунальные ресурсы (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия), необходимых для содержания общего имущества, исходя из расчета на 1 кв.м общей жилой/нежилой площади.

- ежемесячно исходя из нормативов потребления соответствующей коммунальной услуги на ОДН и тарифа, установленного для населения;

4.3. Начиная с 01.03.2018 года и в каждом году действия настоящего договора, Управляющая организация исходя из расчета на 1 кв. метр жилого/нежилого помещения включает в плату за содержание жилого помещения:

- ежемесячно расходы на приобретение коммунальных ресурсов: холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из установленных нормативов потребления и тарифов, установленных на конкретный коммунальный ресурс для населения;

#### **5. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

5.1. Состав общего имущества определяется собственниками на общем собрании.

В состав общего имущества многоквартирного дома на день заключения сторонами настоящего договора входит:

Таблица №2

№	Наименование объекта
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)

	Технический этаж (где располагаются инженерные сети и оборудование)
	Колясочные
2.	Крыша
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
	Фундамент
	Несущие стены
	Цоколь
	Плиты перекрытий
	Балконные и иные 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
	Отмостка
	Двери помещений общего пользования
	Перила
	Парапеты
	Межпанельные швы
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:
	<b>Водоснабжения:</b>
	- стояки
	- регулирующая и запорная арматура
	- розлив
	<b>Водоотведения:</b>
	- магистральный трубопровод системы водоотведения в техническом подвале
	- стояки
	- тройник на стояке
	- трубопровод фановой канализации на техническом этаже
	<b>Теплоснабжения:</b>
	- стояки
	- разлив
	- регулирующая и запорная арматура
5.2	Система электрических сетей:
	- вводно-распределительные устройства
	- этажные щитки и шкафы
	- осветительные установки помещений общего пользования
	- электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации
5.3	Обслуживание приборов учета и системы погодного регулирования ЦО
	Горячего водоснабжения
	Холодного водоснабжения
	Теплоснабжения
	Электрической энергии

Система погодного регулирования ЦО	
5.4	Земельный участок от внешней стены многоквартирного дома до внешних границ, установленных кадастровым планом.
6.	Лифтовое оборудование (лифт) (при наличии)
7	Вентиляционная система. (ДВК)
8	АЗУ (домофон) при наличии (- автоматические запирающие устройства входных дверей <b>подъездов многоквартирного дома (при наличии)</b> (в т.ч. панель вызова, блок питания, электромагнитный замок, доводчик, блок коммутации, кабельная сеть)
9	Общедомовой газопровод

5.2. Собственники вправе на общем собрании собственников помещений МКД принять решение об изменении перечня общедомового имущества, переданного по настоящему договору в управление Управляющей организации.

В случае принятия на общем собрании собственников помещений решения об увеличении состава общего имущества МКД, собственники помещений также обязаны принять решения об изменении перечня услуг и работ, оговоренного в таблице № 3 пункта 6.1 настоящего договора, и о включении в размер платы услуги по содержанию данного общего имущества с указанием размера платы.

Надлежащим образом оформленный протокол общего собрания собственников МКД и копии решений собственников (бюллетеней) для голосования (копию реестра для голосования) в десятидневный срок предоставляется в Управляющую организацию.

5.3. На момент заключения настоящего договора в подъездах (внутренних поверхностях в кабинах лифтов) размещены (установлены) информационно-рекламные стенды (антивандальные стенды).

Стороны согласовали размещение на информационно-рекламных стендах (антивандальных стендов), на внутренних поверхностях в кабинах лифтов многоквартирного дома, графических рекламно-информационных материалов и социальной информации, с отнесением собранных денежных средств на содержание и ремонт общедомового имущества МКД.

Обязать управляющую организацию заключить договоры на размещение рекламных стендов, с последующим предоставлением копий договоров с отражением полученных денежных средств в годовом отчете.

## **6. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА. ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ.**

6.1. Управляющая организация оказывает минимальный перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности:

Таблица №3

	<b>Наименование работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности</b>	<b>Периодичность выполнения работ</b>
1.	<b>Управление многоквартирным домом</b>	Постоянно
2.	<b>Уборка территории многоквартирного дома:</b>	
	Подметание придомовой территории	6 раз в неделю

	Уборка газонов (за исключением зимнего периода)	6 раз в неделю
	Выкашивание газонов	Не реже 2-х раз за сезон
	Очистка урн от мусора	6 раз в неделю
	Механизированная уборка машинами	По необходимости
	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере накопления
	Очистка от наледи, снега и льда придомовой территории (зимний период)	По необходимости
3.	<b>Содержание мусоропроводов и мусорокамер:</b>	
	Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода	2 раза в месяц
	Уборка загрузочных клапанов	1 раз в месяц
	Влажное подметание пола мусороприемных камер	Ежедневно
	Удаление мусора из мусороприемных камер	Через день
	Устранение засоров	По заявкам
4.	<b>Содержание систем центрального отопления</b>	
	Испытание на прочность и плотность оборудования систем	1 раз в год
	Промывка систем теплоснабжения	1 раз в год
	Осмотр разводящих трубопроводов	2 раза в год
	Ревизия и замена запорной арматуры, спускников и воздушных кранов	1 раз в год
	Притирка запорной арматуры без снятия с места	По необходимости
	Замена и подмотка муфт, контргаяк	По необходимости
	Регулировка системы центрального отопления, систематическое удаление воздуха из системы отопления	В отопительный период
	Осмотр трубопроводов и арматуры систем отопления в чердачных и подвальных помещениях (мелкий ремонт изоляции, проверка состояния регулирующих кранов, вентилях, запорной арматуры, расширительных баков на чердаке)	1 раз в неделю
	Проведение планово-профилактических работ (ППР)	1 раз в год
5.	<b>Содержание систем водоснабжения и водоотведения</b>	
	Осмотр и содержание водопровода, канализации и горячего водоснабжения в чердачных и подвальных помещениях (проверка исправности запорной арматуры, проверка состояния креплений канализационных труб, труб водоснабжения, целостности раструбов)	1 раз в неделю
	Устранение утечек, протечек, засоров в канализации общего пользования	По заявкам
	Проведение планово-профилактических работ по графику (ППР)	1 раз в год
6.	<b>Содержание системы электроснабжения</b>	
	Обслуживание эл.оборудования и внутридомовых эл.сетей	По заявкам, по необходимости
	Проведение планово-профилактических работ (ППР)	2 раза в год
	Обслуживание этажных электрощитков и сетей освещения МОП, включая светильники	По заявкам, по необходимости
	Проведение планово-профилактических работ (ППР)	2 раза в год
7.	Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1000 В, заземляющего устройства)	1 раз в три года
8.	Проверка и прочистка вентиляционных каналов по графику	2 раз в год

6.5. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также перечень по предоставлению коммунальных услуг, оговоренных в п. 6.1 (таблица № 3) и в п. 6.2 (таблица № 4) настоящего договора, является исчерпывающим.

6.6. Контроль за выполнением работ (оказанием услуг) в отношении общего имущества многоквартирного дома осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 и условиями настоящего договора.

Собственники (пользователи) в лице председателя Совета дома или членов Совета дома, либо в лице уполномоченного лица, выбранного собственниками помещений на общем собрании (далее по тексту - уполномоченное лицо собственников), осуществляют контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств в рамках настоящего договора.

6.7. За четыре рабочих дня до дня приемки выполненных работ (оказанных услуг) Управляющая организация обязана информировать уполномоченное лицо собственников, о месте и времени приемки выполненных работ (оказанных услуг).

6.8. По результатам приема выполненных работ (оказанных услуг), в том числе по итогам за месяц в целом, оформляется Акт выполненных работ (оказанных услуг), в котором указывается вид выполненных работ (оказанных услуг), объем и период их выполнения и иная необходимая информация. Акт выполненных работ (оказанных услуг) подписывают уполномоченное лицо собственников и представитель Управляющей организации. Выполненные работы (оказанные услуги) считаются принятыми без замечаний после подписания сторонами Акта выполненных работ (оказанных услуг).

Акт выполненных работ (оказанных услуг) оформляется сторонами:

- по управлению МКД, по содержанию и ремонту - в течение первых пяти рабочих дней следующего месяца;

- по текущему ремонту общего имущества либо непредвиденных неотложных работ - в течение 5 рабочих дней после дня окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца;

- о выполнении непредвиденных неотложных работ – в течение 3-х рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ

В случае неявки уполномоченного лица собственников для приемки работ (услуг) или в случае немотивированного отказа от подписания Акта выполненных работ (оказанных услуг) или его отказа от подписи без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, Акт выполненных работ (оказанных услуг) подписывается Управляющей организацией. При этом Управляющая организация делает запись в Акте выполненных работ (оказанных услуг) о необоснованном отказе (уклонении) уполномоченного лица собственников от подписания.

При составлении Акта выполненных работ (оказанных услуг) работы, услуги признаются оказанными (выполненными) надлежащего качества, своевременно и в полном объеме и считаются принятыми собственниками без замечаний.

6.9. В случае оказания услуг или выполнения работ, оговоренных в таблице № 3 пункта 6.1. настоящего договора, ненадлежащего качества или с нарушением стороны совершают действия, предусмотренные постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. (Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения).

6.10. На общем собрании собственников помещений собственники вправе принять решения о проведении текущего ремонта общего имущества.

6.11. При принятии решения о проведении текущего ремонта общего имущества, собственники в соответствии с п. 17 постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 и ст. 44 ЖК РФ, на общем собрании обязаны определить необходимый объем работ (услуг) по текущему ремонту, сроки начала и окончания проведения работ (оказания услуг) по текущему ремонту общего имущества МКД, их стоимость и источник финансирования (размер платы).

Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту оплачивается Собственниками (пользователями) дополнительно к размеру платы, оговоренному в таблице № 1 п. 3.3 настоящего договора.

Размер платы по услуге текущий ремонт рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата производится на основании ежемесячно выставляемым Управляющей организацией платежным документом.

В случае необходимости проведения работ по текущему ремонту и не утверждения Собственниками размера платы на текущий ремонт, Управляющая организация вправе обратиться в орган местного самоуправления за утверждением ежемесячного размера платы на текущий ремонт с одного квадратного метра.

Работы по текущему ремонту принимаются в порядке оговоренном в п. 6.7-6.8 настоящего договора.

6.12. В случае если Собственники не утвердили на общем собрании собственников помещений перечень работ (услуг) по текущему ремонту и в последующем обратились в суд с иском об обязанности произвести те или иные работы (услуги) по текущему ремонту, в этом случае Управляющая организации, по вступлению решения суда в законную силу, выставляет Собственникам (пользователям) платежный документ на предоплату в полной сумме, в котором должны быть указаны: наименование работ (услуг) по текущему ремонту, их стоимость из расчета на 1 квадратный метр. Платеж должен быть внесен Собственником (пользователем) разово не позднее 10 банковских дней со дня выставления платежного документа к оплате.

В случае не поступления либо частичного поступления денежных средств, Управляющая организация вправе выполнить работы (услуги) по текущему ремонту и в судебном порядке взыскать стоимость выполненных работ (оказанных услуг), с начислением пени в соответствии с ч. 14 ст. 155 ЖК РФ.

6.13. Перечень работ (услуг), оговоренный в таблице № 3 в п. 6.1 настоящего договора не предусматривает выполнение непредвиденных неотложных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении настоящего договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия настоящего договора. О необходимости выполнения непредвиденных неотложных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет председателя совета МКД в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

7.2. Управляющая организация несёт ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг, в том числе коммунальных услуг, в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

7.3. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам:

- третьих лиц, за исключением организаций и лиц с которыми заключены договора в рамках данного договора;
- если их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий (например, акты вандализма, кража) со стороны Собственников (пользователей) или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и/или не предоставления коммунальных услуг,
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации,
- вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения, связанные с исполнением настоящего Договора,
- причинения ущерба имуществу собственников или третьих лиц вследствие исполнения Управляющей организацией решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

7.4. Собственники (пользователи) несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий (бездействий) Собственников (пользователей), нарушающих условия настоящего Договора по соглашению сторон или в судебном порядке.

7.5. Собственники (пользователи) несут полную материальную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей (проходящие через квартиру) и внутриквартирного оборудования в пределах границы эксплуатационной ответственности, и отвечают за ущерб, причиненный жизни, здоровью гражданам и их имуществу, который возник вследствие ненадлежащего содержания ВДИС и внутриквартирного оборудования.

7.6. Собственники (пользователи) и Управляющая организация не несут ответственность за неисполнение условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

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

7.7. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников (пользователей). Собственники (пользователи) не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников (пользователей).

7.8. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем письменных переговоров.

7.9. В случае не достижения согласия между Сторонами, спор передается на рассмотрение в суд по подведомственности: общей юрисдикции, мировому судье или арбитражному суду, осуществляющие свою деятельность на территории города Ульяновска, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

## **8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства

8.2. Собственник (пользователь) в рамках действия настоящего договора дает согласие, согласно Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных», на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи,



зарегистрированных в жилом помещении многоквартирного дома, находящемся в управлении управляющей организации (Ф.И.О., дата и место рождения, адрес регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи специализированным организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей. При этом Управляющая организация обязана предусмотреть в отношениях между ней и специализированными организациями условия о неразглашении данных, возврат ими Управляющей организации, имеющейся у них информации и документов, содержащих персональные данные граждан, проживающих в помещениях, расположенные в многоквартирном доме, находящемся в управлении Управляющей организации.

Управляющая организация передает персональные данные собственников (пользователей, нанимателей): Ресурсоснабжающим организациям, специализированным организациям (платежным агентам: операторам по приему платежей, платежным субагентам) и третьим лицам.

8.3. Стороны определили, что информация (уведомления, объявления) касаясь исполнения условий настоящего договора размещается на информационных досках (стендах) в подъездах многоквартирного дома либо на сайте «Управляющей организации»: [www: solid73.ru](http://www:solid73.ru), реформа ЖКХ, и ГИС ЖКХ.

## **9. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.**

9.1. Договор заключен **на срок 3 года** (по 31.05.2021 год) с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией.

**Дата начала управления многоквартирным домом «01» июня 2018г.**

9.2. Если за 60 дней до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит другой Стороне о прекращении Договора, Договор считается продленным на новый срок, указанный в п.9.1 Договора, на условиях, действующих на дату окончания срока, указанного в п.9.1 Договора.

9.3. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами, а также в случае когда Собственник акцептует его условия в полном объеме и безоговорочно, при выполнении им хотя бы одного из следующих условий:

- путем совершения конклюдентных действий по оплате жилищных, коммунальных и дополнительных услуг через оператора по приему платежа (платежного агента) на основании платежного документа, выставленного Управляющей организацией к оплате;
- принятие решения об утверждении условий (содержания) настоящего договора на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;
- путем потребления жилищно-коммунальных услуг.

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.4.1. по взаимному соглашению сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору. Обязательства по Договору в этом случае прекращаются с даты, указанной в соглашении о расторжении Договора, за исключением денежных обязательств.

9.4.2. Собственниками в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (отказаться от исполнения договора

управления многоквартирным домом), в случае если управляющая организация не выполняет условий такого договора и собственниками принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. В этом случае собственники вправе принять решение о дате расторжения настоящего договора, но не ранее, чем через 60 дней, с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора, если иная дата не будет согласована с Управляющей организацией. Инициатор проведения общего собрания собственников уведомляет Управляющую организацию о принятом решении путем направления Управляющей организации письменного уведомления с приложением копий соответствующего протокола общего собрания и решений собственников (бюллетеней) для голосования (реестра для голосования).

В случае нарушения сроков, указанных в настоящем пункте договора, Договор считается расторгнутым через 60 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора.

В случае расторжения договора в одностороннем порядке со стороны собственников, собственники на общем собрании в обязательном порядке принимают решение о порядке и условиях проведения полного расчета с управляющей организацией по обязательствам, возникших при исполнении настоящего договора.

9.4.3. по инициативе Управляющей организации в случае:

- если на общем собрании Собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение об утверждении размера платы без учета предложений Управляющей организации и/или несоразмерного утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ;

- если общая сумма задолженности собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги составит более 50% от суммы начислений за один месяц;

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

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

9.6. В случае реорганизации в связи с изменением организационно правовой формы и/или наименования, Управляющая организация обязана уведомить Собственников (пользователей) о проведении процедуры реорганизации в сроки и порядке, установленном действующим законодательством.

Проведение общего собрания собственников в данном случае не требуется.

9.7. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме; утверждаются на общем собрании собственников помещений (в случае делегирования общим собранием собственников данных полномочий Совету многоквартирного дома, то на заседании Совета многоквартирного дома) и подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно собственниками и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9.8. Настоящий договор заключается в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр – у собственника (собственников).

9.9. Деятельность по управлению многоквартирным домом прекращается в связи с исключением сведений в отношении многоквартирного дома из реестра лицензий по



