

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ульяновск

«01» декабря 2017 год

Общество с ограниченной ответственностью «Паритет» в лице директора Пономаревой Юлии Станиславовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», и собственник (-и) помещения в жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу:

г. Ульяновск, улица Минусовская д. 9,

1. Литвишин Алексей Николаевич
(Фамилия, имя, отчество Собственника)

являющийся на основании Свидетельство о праве собственности
(правоустанавливающий документ на жилые (нежилые) помещения)

собственником помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Ульяновск

ул. Минусовская д. 9 кв. 43
общей площадью 44,6 кв.м., в том числе жилой площадью 44,6 кв.м.

2. Евсеев Игорь Витальевич
(Фамилия, имя, отчество Собственника)

являющийся на основании Свидетельство о праве собственности З/АА № 208/16
(правоустанавливающий документ на жилые (нежилые) помещения)

собственником помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Ульяновск

ул. Минусовская д. 9 кв. 15
общей площадью 44,6 кв.м., в том числе жилой площадью 44,9 кв.м.

3. _____
(Фамилия, имя, отчество Собственника)

являющийся на основании _____
(правоустанавливающий документ на жилые (нежилые) помещения)

собственником помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу: _____

общей площадью _____ кв.м., в том числе жилой площадью _____ кв.м.

4. _____
(Фамилия, имя, отчество Собственника)

являющийся на основании _____
(правоустанавливающий документ на жилые (нежилые) помещения)

собственником помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу: _____

общей площадью _____ кв.м., в том числе жилой площадью _____ кв.м.

именуемый (-е) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией по заданию собственников помещений, в течение согласованного срока, за плату работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно перечню, приведенному в Приложениях к настоящему договору и определенного решением общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом, предоставление коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению путем приобретения соответствующих коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающих организаций в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг Собственникам и иным пользователям помещений, управление многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Ульяновск

ул. Минусовская д. 9 (далее – многоквартирный дом).

1.2. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск

ул. Минусовская д. 9 (протокол общего собрания №1 от «01» сентября 2017 г.) и согласован с Управляющей организацией.

1.3. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, правилами пользования жилыми помещениями, правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и иными положениями законодательства Российской Федерации.

1.4. Состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома (далее – Общее имущество) приведены в Приложении № 1 к настоящему договору. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности.

1.5. Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) с даты подписания ОАО «Железнодорожный район» и ООО «Паритет» акта приема-передачи технической документации многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов и заключается на срок (один) год начиная с даты подписания вышеуказанного акта приема-передачи.

1.6. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в соответствии с п. 1.5. настоящего Договора.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечням, приведенным в Приложения к настоящему договору, а также в Соглашениях об изменении условий договора, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, в пределах собранных с собственников помещений средств.

2.1.3. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и текущий ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере, путем размещения соответствующей информации в платежных документах.

2.1.4. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества по настоящему договору.

2.1.5. Представлять уполномоченному собственниками лицу, членам совета многоквартирного дома, в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора и подписывать акты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном п.7.2 и п.7.3 настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг), с отражением их стоимости.

2.1.6. Обеспечивать пользователей помещений информацией о телефонах руководителя Управляющей организации, жилищных участков, аварийно-диспетчерской службы путем размещения их в платежных документах.

2.1.7. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами.

2.1.8. Уведомлять Собственника о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия Общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего договора работ и заключения дополнительного к настоящему договору соглашения. В случае, если порядок финансирования Собственником не определен, а Управляющей организацией такие работы выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника, Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственнику для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем.

2.1.9. Выдавать Собственникам и нанимателям, арендаторам государственного или муниципального жилищного фонда платежные документы, счета не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.2. Собственник обязан:

2.2.1. Выбирать на Общем собрании собственников помещений совет многоквартирного дома для ведения контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору в соответствии с положениями п.7.1 и п.7.2 настоящего договора.

2.2.2. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности Собственника помещений, а также устройств, уведомить Управляющую организацию о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

2.2.3. Извещать Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан. Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении.

- 2.2.4. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям собственников при их отсутствии в городе более 24 часов.
- 2.2.5. Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.
- 2.2.6. В случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и текущему ремонту жилья и коммунальные услуги за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.
- 2.2.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.
- 2.2.8. Соблюдать Правила проживания собственника (пользователя) помещения в многоквартирном доме.
- 2.2.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и уполномоченных ею лиц в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении и относящихся к Общему имуществу многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.
- 2.2.10. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия показаний приборов учета.
- 2.2.11. Нести ответственность за сохранность и работоспособность общеквартирных и индивидуальных приборов учета.
- 2.2.12. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных и индивидуальных приборов учета и предоставлять Управляющей организации в период с 21 по 25 число текущего месяца (за прошедший месяц). Показания общеквартирных и индивидуальных приборов учета предоставляются одним из собственников помещения или нанимателем по согласованию порядка такого предоставления между собственниками жилых помещений.
- 2.2.13. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях Общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.2.14. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.
- 2.2.15. Уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 2.2.16. Предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение или иные основания пользования помещением (квартиру, часть квартиры, комнату и иные помещения).
- 2.2.17. Принимать решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.
- 2.2.18. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 2.3. Наймодатели и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений, государственного и муниципального жилищного фонда, обязаны:
- 2.3.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 10 дней с даты заключения настоящего договора, или Соглашений об изменении условий договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора Наймодатель (Арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.
- 2.3.2. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 дней с даты заключения настоящего договора.
- 2.3.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 5 дней с даты произошедших изменений.
- 2.3.4. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества, коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным п.п. 4.2 - 4.4 настоящего договора.

2.3.5. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

2.3.6. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. Права сторон

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.1.2. Самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.1.3. В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, последствия которой угрожают здоровью граждан, дальнейшему разрушению общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация самостоятельно определяет необходимый объем работ, сроки восстановительных работ, их стоимость, и соответственно осуществляет необходимые ремонтные работы. Стоимость проведенных работ оплачивается Собственниками дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией на основании Акта выполненных работ платежным документом, счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных ремонтно-восстановительных работ, их общая сметная стоимость, размер ежемесячного платежа. Платежи должны осуществляться Собственником до 25 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта, подписанного Собственником либо председателем совета многоквартирного дома, имеет право начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих за период не более 3 лет. При выявлении Управляющей организацией фактов не соответствия деятельности, осуществляемой в нежилых помещениях, и характеристик такой деятельности, предоставляемых собственником нежилого помещения, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период, не превышающий 3 года.

3.1.5. В случае не предоставления Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда до 25 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, производить расчет размера платы за коммунальные услуги с использованием утвержденных на территории города Ульяновска нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях приборов учета, либо по данным контрольной проверки, проведенной Управляющей организацией.

3.1.6. Производить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб на них 1 раз в месяц, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раз (а) в 3 месяца(ев).

3.1.7. Ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.1.8. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.1.9. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.1.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке пользователями помещений, общего имущества дома, а также в случаях их использования не по назначению.

3.1.11. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.

3.1.12. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющей организации сведений о местонахождении пользователя помещения, Управляющая организация имеет право вскрыть квартиру

многоквартирному дому, а также другими работами, на условиях Управляющей организации.

3.2.11. Вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям в случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений. Собственники помещений обязаны в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня принятия указанного решения предоставить Управляющей организации протокол общего собрания о принятом решении. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением плательщиками своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией.

3.2.12. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с размером площади помещения, занимаемой Собственником.

4.2. Цена Договора определяется из:

- платы за содержание и текущему ремонт общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 4);
- платы за коммунальные услуги.

4.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Перечнем услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества (Приложения №2, 3) и Планом работ по текущему ремонту общего имущества и ежегодно устанавливается на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации. В случае непринятия собственниками на их общем собрании решения об установлении плана работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, такой план в целях установления размера платы за жилое помещение может быть установлен Администрацией г. Ульяновска. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений в доме. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании отказались установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предложенный Управляющей организацией (при наличии кворума) или не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (отсутствовал кворум), такой размер устанавливается Администрацией г. Ульяновска в силу ч. 4 ст. 158 ЖК РФ на основании обращения Управляющей организации.

4.4. Расчетный период для оплаты работ и услуг по договору устанавливается в один календарный месяц. Срок оплаты – до 25 числа месяца, следующего за истекшим.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными в установленном законодательством порядке по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на холодную и горячую воду, водоотведение, тепловую и электрическую энергию Управляющая организация производит Собственнику соответствующий перерасчет со дня их изменения без внесения изменений в настоящий договор.

4.6. Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения и размера платы за 1 кв.м. Размер платы за 1 кв.м. включает в себя расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

4.7. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.8. Не использование Собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для не внесения платы за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и отопление.

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

4.10. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке,

установленном действующим законодательством.

5.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу.

5.1.3. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, в случае не принятия Собственниками необходимых мер, предусмотренных законодательством, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.4. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам Собственника, нанимателей, арендаторов государственного или муниципального жилищного фонда, в том числе по обязательным платежам: плате за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;

- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- за использование Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- за не обеспечение Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда своих обязательств, установленных настоящим договором;

- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5.2. Ответственность Собственника:

5.2.1. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственники, наниматели, арендаторы государственного или муниципального жилищного фонда обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

5.2.2. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.2.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

1. в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

2. их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.2.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником Управляющей организации в течение 10 дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии, жалобы, предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

7. Порядок осуществления контроля.

7.1. Контроль за оказанием услуг и(или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений осуществляет совет многоквартирного дома. Информация о членах совета многоквартирного дома, об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий доводится до сведения Управляющей организации с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 5 дней с даты принятия такого решения.

7.2. Управляющая организация ежемесячно предоставляет отчет о выполненных работах и оказанных услугах путем размещения на досках объявлений каждого подъезда многоквартирного дома. В случае если в течение двух дней после размещения такого объявления от Собственника не поступит обоснованных претензий по видам и объемам предоставленных работ и услуг, представленные в таком отчете, работы и услуги считаются выполненными и оказанными.

7.3. Принятые в установленном п. 7.2 настоящего договора порядке работы и услуги являются основанием для подписания соответствующих актов между Управляющей организацией и Собственником. Указанные акты подписываются в трехдневный срок и один экземпляр возвращается Управляющей организации, либо направляется письменный мотивированный отказ от его подписания. В случае, если в течение указанного срока не будет выполнено данное условие, отказ от подписания акта считается не обоснованным, а обязательства Управляющей организации по настоящему договору выполненными в полном объеме, надлежащим образом и подлежат оплате.

7.4. Работы и услуги по содержанию общего имущества, выполняемые Управляющей организацией постоянно признаются выполненными (оказанными) и не требуют составления акта об их приемке при отсутствии претензий (жалоб) со стороны собственников помещений.

7.5. Управляющая организация предоставляет Собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора. В отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренным Приложениями к настоящему договору, и в Соглашениях об изменении условий договора о соответствии объемов и качества коммунальных услуг нормативным требованиям установленным правилами, исходящих из правовых актов жилищного законодательства;
- о количестве предложений, заявлений и жалоб пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков.

8. Условия расторжения и изменения договора

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае смерти Собственника, со дня смерти.

8.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных по соглашению сторон.

8.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Заказчика должна уведомить орган местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

8.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.5. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация получает от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет за минусом расходов, связанных с перечислением.

8.7. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения Дополнительного соглашения к договору, являющегося его неотъемлемой частью.

9. Порядок подписания настоящего договора

9.1. Настоящий договор Собственники помещений направляют для подписания Управляющей организации после утверждения его условий на общем собрании и подписания Собственниками помещений. Протокол Общего собрания об утверждении условий договора представляется Управляющей организации и хранится в порядке, установленном Общим собранием собственников.

9.2. Настоящий договор составлен в 2-х экземпляров по одному экземпляру для каждой из Сторон. Экземпляр договора для Стороны Собственника хранится в порядке, установленном Общим собранием.

9.3. С «01» декабря 2017 г. между Управляющей организацией и каждым Собственником – юридическим лицом и собственником нежилых помещений оформляется двухсторонний договор на выполнение работ, оказание услуг во исполнение договора управления, определяющий объем обязательств по настоящему договору соответственно Управляющей организации и каждого Собственника, подписывающего указанный в настоящем пункте договор.

0. Прочие условия

10.1. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

10.2. Управляющая организация не имеет права передавать исполнение настоящего договора третьим лицам без согласия на то общего собрания собственников. Управляющая организация вправе передать выполнение отдельных услуг третьим лицам. Вся ответственность по договору с третьими лицами лежит на Управляющей организации.

10.3. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников помещений и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

10.4. Условия настоящего договора распространяются на Собственников, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими договоров.

10.5. К настоящему договору прилагаются:

- Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Железнодорожная д.9;
- Приложение № 2 – Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Железнодорожная д.9;
- Приложение № 3 – Границы эксплуатационной ответственности по инженерным сетям между собственником жилого помещения и Управляющей организацией.
- Приложение № 4 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого многоквартирного дома.

11. Реквизиты сторон:

ООО «Паритет»
 432071 г. Ульяновск, ул. Федерации д.126 «а»,
 а/я 2276, тел/факс 44-71-61,
 ИНН 7325130421, ОГРН 1147325004650, филиал
 СБ России в г. Ульяновск № 8588 р/с
 40702810269000021723

Директор

Лосева



Собственники

1. *А. Г. Лыгушкин*
 (подпись) (ФИО)
 Паспорт *1101* № *369484* выдан *Мирнинский ТОВД -рхсменский*
область

2. *И. В. Евсеев*
 (подпись) (ФИО)
 Паспорт *4312* № *952654* выдан *УФМС России по Ульяновской*
области в г. Ульяновске

3. _____
 (подпись) (ФИО)
 Паспорт _____ № _____ выдан _____

4. _____
 (подпись) (ФИО)
 Паспорт _____ № _____ выдан _____

- Я. *Лыгушкин А. Г.*
- Я. *Евсеев И. В.*
- Я. _____
- Я. _____

даю согласие ООО «Паритет» на обработку своих персональных данных, (ФИО, 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 организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплектов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKBAPТИРНОГО ДОМА

№ п/п	Наименование объекта	Техническое состояние
1	Земельный участок	В соответствии с актом сезонного осмотра
2	Крыши. Фундамент, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений)	В соответствии с актом сезонного осмотра
3	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (помещения общего пользования): подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, колясочные, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные площадки, лестницы, помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, лифты, лифтовые и иные шахты, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме	В соответствии с актом сезонного осмотра
4	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения	В соответствии с актом сезонного осмотра
5	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке	В соответствии с актом сезонного осмотра

Примечание. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указанный в настоящем приложении, формируется на основании технической документации на многоквартирный дом.

«Управляющая организация»

«Собственники»

Директор

М.П.



(Handwritten signature)

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

№п/п	Вид работ	Периодичность
1. Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.		
1.1	Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов.	2 раза в год (весенний и осенний осмотры).
1.2	<p>Уборка территории домовладения: <i>В летний период</i> - подметание земельного участка - уборка мусора с газона, очистка урн; - уборка мусора на контейнерных площадках; - погрузка уличного смета на машины для транспортировки; - уборка отмостки и приямков. <i>В зимний период:</i> - сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада; - сдвигка и подметание снега при снегопаде</p> <p>- посыпка наледи песком или смесью - механизированная уборка машинами - очистка территории от наледи.</p>	<p>6 раз в неделю раз в неделю раз в неделю</p> <p>по мере необходимости раз в неделю</p> <p>6 раз в неделю</p> <p>По мере необходимости Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада.</p> <p>По мере необходимости.</p> <p>по мере необходимости по заявке Председателя совета дома по мере необходимости</p>
1.3	<p>Обслуживание системы центрального отопления: - осмотр системы центрального отопления; - ликвидация воздушных пробок в системе отопления; - консервация, промывка и опрессовка системы отопления; - проверка и содержание устройств в чердачных и подвальных помещениях (регулирующие краны, вентили, задвижки, запорная арматура). Проверка креплений, подвесок, и прокладок- подставок магистрального трубопровода.</p>	<p>2 раза в год по мере необходимости</p> <p>раз в год</p> <p>2 раза в год</p>
1.4	<p>Обслуживание систем водоснабжения, водоотведения: - осмотр систем водопровода, канализации и горячего водоснабжения; - уплотнение сгонов; - устранение засоров; - очистка труб от нароста; - временная заделка свищей, трещин; - набивка сальников патрубков на стояках.</p>	<p>2 раза в год</p> <p>по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости</p>
1.5	Обслуживание систем электроснабжения, включая электроэнергию мест общего пользования.	Постоянно. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год.

1.6	Общестроительные работы по содержанию здания: - осмотр конструктивных элементов здания; - удаление с крыш снега и наледи; - очистка кровли от мусора, грязи, листьев; - обслуживание доводчиков на входных подъездных дверях; - установка табличек номеров домов.	2 раза в год по мере необходимости 1 раз в год по мере необходимости
1.7	Уход за зелеными насаждениями: подрезка деревьев и кустов. Покос травы.	1 раз в год по мере необходимости
1.8	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования. Дополнительные работы	2 раза в год по согласованию
1.9	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год
1.10	Обслуживание дымовентиляционных каналов вентиляционных каналов.	3 раза в год
1.11	Профилактический осмотр трубопроводов и приборов внутридомового газового оборудования и электроплит.	1 раз в год

2. Перечень работ по текущему ремонту.

2.1.	Работы по ремонту отдельных участков фундамента.	в соответствии с актами осмотров
2.2.	Работы по ремонту отдельных участков стен и фасадов.	в соответствии с актами осмотров
2.3.	Работы по ремонту отдельных участков перекрытий.	в соответствии с актами осмотров
2.4.	Работы по ремонту отдельных участков кровли.	в соответствии с актами осмотров
2.5.	Работы по частичному ремонту оконных и дверных заполнений.	в соответствии с актами осмотров
2.6.	Работы по частичному ремонту стен перегородок.	в соответствии с актами осмотров
2.7.	Работы по ремонту отдельных участков конструктивных элементов здания: подвальных помещений, лестниц, балконов в местах общего пользования, крылец входов в подъезды.	в соответствии с актами осмотров
2.8.	Работы по ремонту отдельных участков полов мест общего пользования.	в соответствии с актами осмотров
2.9.	Работы по внутренней отделке отдельных участков в подъездах, технических помещениях	в соответствии с актами осмотров
2.10.	Работы по ремонту отдельных участков центрально отопления.	в соответствии с актами осмотров

2.11	Работы по ремонту отдельных участков водопровода, канализации, горячего водоснабжения.	в соответствии с актами осмотров
2.12	Работы по ремонту отдельных элементов электросетей и электротехнических устройств.	в соответствии с актами осмотров
2.13	Работы по ремонту отдельных элементов вентиляции.	в соответствии с актами осмотров
2.14	Работы по ремонту отдельных элементов мусоропровода.	в соответствии с актами осмотров
2.15	Работы по ремонту отдельных элементов общедомовых технических устройств: приборов учета.	в соответствии с актами осмотров.

2.16.	Работы по внешнему благоустройству : текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства.	в соответствии с актами осмотров
3.	Услуги по начислению и сбору платежей населения.	Понедельник 15-00 до 17-00
4.	Услуги паспортного стола (отдел регистрационного учета граждан)	Понедельник с 17-00 до 18-30
5.	Аварийно-диспетчерское обслуживание. С 8-00 до 17-00 тел. С 17-00 до 8-00 тел.	На системах водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения - постоянно
6.	Сбор, вывоз и захоронение твердых бытовых отходов.	по графику
7.	Управление многоквартирным жилым домом.	Ежедневно, кроме субботы и воскресенья

Примечание. Виды услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определены в соответствии с перечнем услуг и работ, входящих в размер платы за содержание и ремонт жилых помещений, установленный Постановлением Главы г. Ульяновска. Ремонт производится с периодичностью, определяемой в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и Актами сезонных осмотров.

«Управляющая организация»

«Собственнику»

Директор



М.П.

(Handwritten signature)

от «01» 12 2017г.

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

1. Горячее, холодное водоснабжение – первое резьбовое соединение от стояка системы горячего или холодного водоснабжения.
2. Канализация - тройник в квартире на стояке канализации.
3. Отопление – стояки, первое резьбовое соединение с регулирующей и запорной арматурой на стояках отопления.

Подпись собственника



Управляющая организация


